Weidenberg OÜ 09.11.2022

projektijuht Mihkel Lemberi vastused Jaama tn 82 ehitusprojektile esitatud naabrite seisukohtadele

**Triin Kuusk - 16.10.2022 kiri “Tartu Linnavalitsusele Jaama tn 82 ehitusprojekti vastuväide”**

**Esimesed 3 lehekülge** keskenduvad väidetele, et Triin Kuusikut ei ole õigesti ja õigeaegselt Tartu LV poolt kaasatud projekteerimistingimuste ja projekti menetlusse, seda osa ma ei ole pädev kommenteerima.

***Tsiteerin lk 4 ülemist poolt:*** *“soovitakse eemaldada kinnistuid eraldav roheala / mis koos pikkade puudega ainuke asi, mis meid tohutust mürast, tolmust, lendlevatest keemilistest osakestest, kuumast päikesest, õhusaastest, võõrastest pilkudest, ebameeldivatest haisudest, valgusreostusest, meie parklas seisvaid autosid tohutust ülekuumenemisest päästab.*

**Vastus:** puud tõesti tuleb raiuda tankla-pesulahoone soovitud kujul rajamiseks. Tähelepanekutega nõustun osaliselt. Üherealise puuderivi müra tõkestav efekt on rohkem emotsionaalne kui faktiline, eriti talvel, ja rajatav tankla-pesulahoone on parem müratõke lõunasse jääva Jaama tn magistraali eest. Pilkude, kuumuse, päikese ja valgusreostuse eest puud tõesti kaitsevad, vähesel määral hakkab seda ka uus hoone tegema. Ebameeldivad haisud ja lendlevad keemilised osakesed – see on üpris subjektiivne ja raskesti üheselt määratletav väide, mida peaks pigem siis lahkama, kui selline häiring reaalselt tanklast lähtub ja tõendatav on – pesulast õue sattuv lõhn/keemia on kaduvväike ja tankurid on Põhja pst 15a/15b hoonest 44 m kaugusel ja 6 m kõrgune rajatav tankla-pesulahoone on nende vahel – väga ebatõenäoline, et sealt miskit häirivat võiks hoone või isegi parklani levida. Kokkuvõttes leian, et puude raiumine on naabritele eeskätt mõistetav ja hinnatav kui visuaal-psühholoogiline muudatus ja nõustun, et keskkonna kvaliteet selles aspektis nende jaoks langeb. Kahjuks ei ole ka teist moodi tellija soovitud ehitusmahtu võimalik saavutada. Puid on 2 m kaugusel hoone seinast teoreetiliselt võimalik isegi säilitada (kuigi ehitustööd kahjustavad neid eeskätt juurestikust märgatavalt), aga hiljem on need puud rajatavale tankla-pesulahoonele ohuks ja lagundajaks. Ei näe kahjuks võimalust selle sooviga arvestada.

***Tsiteerin lk 4 alumist poolt:*** *„kõige suuremat kahju tekitavad aga Olerexi 24/7 külastavad autodega kliendid, kes tihtipeale hommikul kell 03:00 täisvõimsusel tuuritavad või muusikat kuulavad. Samuti kaasneb selliste külalistega tavaliselt nii sigaretisuits (ja sellega kaasnev hais) kui ka sõpradega väljaspool autot lärmamine. Lisandub ka ööpäevaringselt avatud Xpress (ostud ilma autost väljumata), mille teenindusaken ja järjekord saavad olema täpselt minu magamistoa ja elutoa akna all, siis on müra, valgusreostus ja õhu saaste minu tubades (eriti veel suvel kui päikesepoolsed aknad on palava toa tõttu 24/7 avatud) justkui garanteeritud“*

**Vastus:** tankla territooriumil on suitsetamine üldjuhul keelatud – aga kahjuks on suitsetamine seni meie ühiskonnas vabas õhus lubatud tegevus. Öisel ajal lärmi tekitamine sõltub eeskätt inimestest, kes seal piirkonnas viibivad, ja ei ole väga paremaid lahendusi välja mõeldud seni, kui nende korrale kutsumine, vajadusel politsei abiga. Jaama tänava äärne, kuhu ka Olerexi krunt kuulub, on selles piirkonnas valdavalt ärimaa, mis tähendab inimeste kogunemist ja vahel tõesti tahtmatult toob kaasa naabritega mittearvestavat käitumist klientide poolt. Oma panuse selle probleemi leevendamiseks annab krundile kavandatud hoonestuse paigutus – tankla-pesulahoone on nö müüriks Põhja pst 15a/15b vaates, ja tankla-pesula tagant on ette nähtud vaid läbisõidu võimalus ilma peatumiseta, seega see ei ole klientidele ei kutsuv ega mugav ala viibimiseks ja ebasündsaks käitumiseks. Eraldi palgalist korravalvurit tanklates ei ole.

Xpressi kassa on kavandatud 35 m kaugusele Põhja pst 15a/15b hoonest, selle järjekorra ala 25 m kaugusele. Ei saa öelda, et need päris akna all oleks; kirde suunas katavad naaberhoonest vaadates neid ehitise osi rajatava pesula seinad ja põhja suunas osaliselt ka olemasolevad puud nii Jaama tn 82 kui Põhja pst 15a/15b krundil. Tegu on ka alaga, kus toimub praegugi olemasoleva tankla liiklus, seega võib hinnata, et muutus ei ole kardinaalne – autod, nende liiklemine ja peatumine on ka siiani seal olnud. Ei pea põhjendatuks projekti selles osas muuta.

***Tsiteerin lk 5 ülemist poolt:*** *„Tugimüür tekitab mulle aga suurt muret justnimelt laste (aga ka täiskasvanute) turvalisuse huvidest. Nagu ka eelnevalt mainitud sai, siis elab meie majades palju lapsi, kes tihtipeale suure hooga autodesse tormavad. Kuid mis juhtub siis, kui nad peaksid kogemata tugimüüri tõttu komistama ning kukkuma uuele projekteeritavale teele ning samal ajal tuleb suure hooga mõni auto? Samuti ei ole ma sugugi nõus jäätmekonteineritega, mis asuvad täpselt minu auto juures (liiga lähedal meie autodele, akendele jms. Ma ei soovi, et sealt leviv hais ja prügi meie parklasse jõuavad (sh minu autosse, auto kõrvale/peale), samuti ei soovi, et hais ka läbi meie akende/uste korteritesse jõuaks. Lisaks on meil juba probleem lindudega, kes kisuvad prügi prügikastidest välja ning veavad seda mööda kinnistut laiali. Samuti märkasin, et meie prügikastide lähedale plaanitakse istutada uus puu ning uute puude istutamise vastu ei ole mul muidu mitte midagi, kuid tegemist on ülimalt ohtlike väljasõitudega* *Nimelt ei näe Olerexist väljuvad autojuhid tihtipeale meie parklast väljuvaid autosid ja vastupidi. Sellest tulenevalt on meil tihti olnud eluohtlikke situatsioone ning igapäevaselt on meil suur hirm enda parklast väljuda. Samuti puuduvad nimetatud ristmikutel ülimalt vajalikud hoiatavad liiklusmärgid.*

**Vastus:** tugimüürilt on tõesti risk kukkuda, eriti kui selle poole tormata. Tormamise vastu aitab laste juhendamine võimalike ohtude osas. **Täiendavalt oleme nõus projekteerima tugimüürile sobiva kõrgusega torupiirde,** kui ühiselt koos Tartu Linnavalitsusega leitakse, et see visuaalselt sobib ja on vajalik kukkumisriski maandamiseks.

Üldjuhul on tanklate prügikonteinerid piisavalt sagedase tühjendusega, et haisu ja prügi lendumist ei tohiks tekkida, kuid **oleme nõus projekteerima konteinerite asemele samas asukohas maa-alused prügimahutid,** mis need riskid selgelt maha võtavad.

Minu hinnangul on Põhja pst 15a/15b väljasõidul suurim autojuhti häiriv takistus selle ääres olevad sama kortermaja prügikonteinerid – nende tagant on autojuhil vasakule vaade tõsiselt piiratud ja soovitan neile leida parem asukoht krundil. Olemasolevad ja istutatavad puud tankla krundil on liikleja vaates sisuliselt 10-20 cm läbimõõduga postid ehk samalaadsed nähtused nagu laternapostid või liiklusmärgid, mis üldjuhul liiklejaid ei sega ja antud kontekstis kindlasti ei ole visuaalseks tõkkeks. Täiendavalt saab kokku leppida, et **tankla haldaja hoolitseks, et nende väljasõidulähedaste puude võrad oleks alt vähemalt 1,5 m kõrguseni (autojuhile oluline vaateväli) ära pügatud.** Vajalikud puuduvad liiklusmärgid tuleb kummagi krundi omanikul muidugi ka paigaldada.

**Triin Kuusk – 24.10.2022 kiri “Tartu Linnavalitsusele Jaama tn 82 ehitusprojekti motiveeritud vastuväited”.**

**Esimesed kaks lehekülge, kolmanda lehe keskosa, neljanda lehe alaosa ning viies lehekülg** kordavad ja täpsustavad-täiendavad veidi **16.10 kirjas toodud mõtteid**, millele on vastused ja arvamused toodud nimetatud kirja vastukajas.

***Tsiteerin lk 3 ülemist osa:*** *“Seega tekitab autopesula (selle sees töötavate pesurite, puhuritega jms) müra otse meie akende all (ilma igasuguse tõkketa) nii öösel kui ka päeval. Lisaks on autopesulal 3 voldikuksed, mis teevad avanedes ja sulgudes üsna palju häält. Samuti on ehitusprojektil näha, et meie akende poole on ka autopesula aknad ning aknad lasevad müra (ja muidugi ka valgust) oluliselt paremini läbi kui ilma akendeta seinad. Samuti kasutatakse autopesulates mürgiseid aineid, mis isegi pesurežiimi lõppedes õhus veel ringlevad. Seega kui avanevad pesula uksed, lendleb välisõhku ohtlikke kemikaale ning tuule korral võivad jõuda need läbi lahtiste akende meie tubadesse. Seega ei ole ca 6 meetri kõrgune hoone meile sugugi nn kahjurite eest varjuks – see on nende allikaks. Kaob meie senine vaade Sõpruse puiesteele ja meie väliskeskkonna miljöö haihtub – asemele tuleb ca 6 m kõrgune seinavaade. Selle tulemusena väheneb ka meie korterite kinnisvaraline väärus (korterite hind).“*

**Vastus:** Pesula siseste seadmete müra summutavad täisbetoonist pesula seinad-katus. Pesula uksed on avatud vaid lühiajaliselt ja tavaliselt töötsüklite vahepeal. Uste avanemine teeb häält, aga kindlasti mitte üle lubatava piiri müra. Akende mürapidavus on tõesti väiksem betoonseinast, valgust tuleb sealt ka pimedal ajal – üldise selle piirkonna fooni taustal ei ole see midagi tavatut ega halvenda olukorda võrreldes praegusega.

Pesulat kasutavad autod, mille sees pesemise ajal istuvad inimesed, ja mootor ning auto ventilatsioon võivad töötada. Teadaolevalt ei ole isegi nii selle pesukeemia sees olevad inimesed hädas. Mingi vähene auru ja niiskuse kogus kindlasti pesula ustest väljub, aga see ei jõua märgatavas-märkimisväärses mahus 25 m kaugusele naabermajani. Mõnede inimeste ülitundlikkus ka üliväikeste keemiakoguste suhtes ei ole välistatud, kuid linnakeskkonnas elades on neid lõhnu, kemikaale jm muudes oludes kindlasti rohkem ja seda täielikult vältida ei ole võimalik.

Tuleb nõustuda, et vaade ja senine miljöö muutub. Seegi on kahjuks linnas elamise risk, mille ainus teadaolev leevendus on olla ise selliste maatükkide omanik, mille seisukorra üle soovitakse omada kontrolli. Maaomanikul on õigus oma maad kasutada seadustega kooskõlas ja oma soovide järgi, ja Tartu ühe tuiksoone ääres oleva ärimaa puhul on see ülimalt tõenäoline, et seda maatükki kasutatakse aktiivselt ja täis ehitades. Kinnisvara väärtuse langust ma ei usu – oli enne tankla, on ka nüüd tankla. Ehk on võimalik isegi mõningane piirkonna prestiiži kasv, kui veidi moraalselt väsinud tankla asemele uus ja uhkem saab?

***Tsiteerin lk 3 alumist osa:*** *„Samuti ei suuda ma mõista, mis õigusega rajab Olerex Xpressi järjekorra ala (autotee) täpselt meie akende ette, rikkudes sellega meie õigusi, tervist ja huve. Liikluseeskiri kaitseb meie huvisid vastavates paragrahvides...“*

**Vastus:** Viidatud paragrahvide mõtted on mõistetavad, aga tankla selle osas palju teha ei saa peale korralikkusele manitsevate liiklusmärkide paigaldamise. Liiklejate ja nende autode korrashoid ja käitumine on eeskätt iga vastava liikleja moraalne ja seaduslik kohustus, mida saab vajadusel tehnoülevaatajate ja politsei abil jõustada. Olerex ei raja autoteid, vaid laiendab vähesel määral oma kinnistu liiklemiseks kasutatavat asfaltkattega platsi (rajatava tankla-pesulahoone põhjaküljele läbisõit ja lammutatava autopesula ala), ülejäänud osas säilib asfaltplats kui kontseptsioon samaväärsena senisega – seega tegu on täiesti tavalise hoone ümbruse ligipääsetavuse tagamisega. Selgitan igaks juhuks, et **tankla-pesulahoone põhjakülje läbisõidukoridor ei ole Xpressi järjekorra ala, vaid ainult läbisõiduvõimalus**, kus peatumine ei ole ette nähtud. Xpressi järjekord on hoone lääneküljel.

***Tsiteerin lk 4 ülemist osa:*** *„Samuti olen kartlik tuleohutuse seisukohast. Kuidas mahub nt tuletõrjeauto Olerexi pesula ja tugimüüri vahele? Kaugus krundipiirist peab olema vähemalt 4 meetrit. Kas antud juhul on vahemaa piisav? Arvestada tuleb ka fakti, et tegemist on tanklaga, mis on oluliselt tuleohtlikum kui näiteks tavaline kortermaja. Rääkides talvest, siis kuidas hakkab toimuma Xpress ootealal (kitsal autoteel) lumekoristus? Kardan, et lume lükkamisel kuhjub lumi meie kinnistule ning jääb autodele ja inimestele ette. Samuti toovad talvisel ajal autod endaga kaasa ka autoteedelt saadud soola, mis eriti lörtsi ajal (pritsmete korral) meie kinnistule ja autodele satuvad ning autodele roostet tekitavad.“*

**Vastus:** Lühem tuletõrjeauto võib sinna mahtudagi, aga üldine tava on, et kustutusauto ei ole selle maja vahetus läheduses, mis põleb. Pigem on rajatava hoone põhjaküljele juurdepääs päästjatele võimalik kas jalgsi, või päästeautoga vajadusel ka Põhja pst 15a/15b kinnistu parkla kaudu.

On tõesti kokkuleppeline tava, et naabrusõiguste tagamiseks on kombeks hooneid mitte ehitada lähemale kui 4 m (ehk pool tüüpsest 8 m tuleohutuskujast) krundipiirist. Seda oleme antud projektis ka hoolega silmas pidanud ja selle 4 m ilusti taganud.

Tankla ehk kütusetankuritega ala asub Põhja pst 15a/15b kortermajast vähemalt 44 m kaugusel, seda on rohkem, kui normidega nõutud. Juhul, kui juhtub halvim ja kütus süttib, siis tankla-pesulahoone toimib oma põhjanaabri suhtes kui väga suur tulemüür, mis vähendab oluliselt kõiki kortermaja tuleohuriske.

Tankla-pesulahoone põhjakülje läbisõidu lumekoristus toimub samamoodi nagu ülejäänud platsiga – sahaga traktoriga. Põhja pst 15a/15b kinnistu maapind asub vähemalt 0,5 m kõrgemal kui see läbisõit, seega sahaga lükkamisel ei ole võimalik Teie kinnistule lume kuhjamine alumiselt tasapinnalt. Lörtsi ajal pritsmete lendumine Teie kinnistu autodele on teoreetiliselt mõeldav, aga see eeldaks eluohtlikku kihutamist tanklahoone taga. Kuivõrd liigne sõidukiirus on seal tõesti mõeldav, siis **liiklejate uljuse taltsutamiseks on Teie märkustest lähtuvalt kavas ette näha kaks künnist, üks kummagi hoone nurga juurde.**

**Anneli Mikk, Triin Kuusk, Katarina Spelman ja Sirje Sadulsepp – 28.10.2022 kiri “Tartu Linnavalitsusele avaldus seoses Jaama tn 82 toimuva ehitusloa menetlusega”.**

**Esimesed 2 lehekülge** keskenduvad väidetele, et kirja koostajaid ei ole õigesti ja õigeaegselt Tartu LV poolt kaasatud projekteerimistingimuste ja projekti menetlusse, seda osa ma ei ole pädev kommenteerima.

***Tsiteerin lk 2 alaosa:*** *“1996 aasta Jaamamõisa linnaosale kehtestatud detailplaneering näeb alale tee. Teele ja tänavale on ette nähtud tee kaitsevöönd kuhu ei või ehitada. Ehitusseadustik (EhS)§72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. 1996 a kehtestatud detailplaneeringus ehitamine teekaitsevööndisse lubatud ei ole.“*

**Vastus:** leian, et siin on kirja koostajad detailplaneeringut valesti tõlgendanud. Nimetatud planeering ei näe Jaama tn 82 kinnistu põhjaosale ette tee – vaid lihtsalt kajastab toonast olemasolevat olukorda, et seal on kinnistusisene juurdepääsu-kruusatee. Nimetatud tee on kinnistusisese platsi/liikluspinna osa ja seda antud planeering üldse ei käsitlegi, määratleb ainult tänavad ja ehitusõigusega ala eeskätt. Antud mõte saab hästi selgeks, kui vaadata Jaama tn 82 krundist ida poole – seal on tänane Ladva tänav, mis ei ole selle ristuva teega kuidagi seotud ega seostatud, ehk planeeringulahendus ei pea seda olemasoleva teed oluliseks.

***Tsiteerin lk 3 ülaosa:*** *„Jaama 82 kohta esitatud eskiis ja asendiplaan ei ühildu detailplaneeringukohase hoonestusala osas. Selle kinnistu hoonestusala kuju ja mõõt ei sobitu 1996 a kehtestatud planeeringus tähistatud ehitusala kuju ja mõõtudega. Meie järeldame saadud andmete põhjal, et projekteerimistingimuste taotlusel on esitatud valeandmeid.“*

**Vastus:** Lk 3 kirjeldab kogu lehe ulatuses põhjalikult arvamust, et lisaks ehitusala suurendamisele on projekteerimistingimustes ja projektis ala nihutatud, vähendatud, ehk muudetud rohkem kui ehitusseadustik lubab (nõustun, lubatud on korraga ainult ühel moel seda teha). Antud väidetesse süvenedes avastasin endale ka ebameeldivaks üllatuseks, et tõesti, juba minu 2018. a koostatud ja ehitusloa saanud Jaama tn 82 tanklahoone projekti asendiplaanil näidatud ehitusala kuju ei ole täpselt sama kujuga kui 1996 a detailplaneeringu joonisel. Mäletan, et nägin toona hulga vaeva, et detailplaneeringu skaneeritud joonist seostada ja siduda õiges asukohas ja mõõdus tänapäevaste krundipiiride ja asukohaga, sest ehitusala kuju ja asukoha õigsus on tõesti detailplaneeringu mõttest kinni pidamiseks väga määrav. Enda arvates sain selle kuju väga hästi paika, mistõttu imestan, et päris 1:1 need ei ole. Meenub, et millalgi sai seda ehitusala kuju ka Tartu LV-ga arutatud, võimalik, et mingi info on siis kaduma läinud või moondunud. **Kokkuvõtvalt nõustun, et silma järgi on projekti asendiplaanil ja projekteerimistingimustes näidatud ehitusala lääneserv veidi teise kujuga kui detailplaneeringus. See projekteerimistingimuste sisu ja olemust või projekteeritud hoone ehituse õigust ei muuda.** See on kahetsusväärne, et selline väike aga häiriv viga on tekkinud. Kui Tartu LV peab seda korrektuuri vajalikuks, saame täpsustada kõigil vajalikel joonistel ehitusala kuju ja pindala. Ainus omaniku ja projekteerija poolt taotletud muudatus oli ehitusala laiendamine 10%, mis on asjakohane ja seaduslik, lähtuvalt kehtiva planeeringu suurest east. Tahtlikke valeandmeid keegi pole esitanud ega teadlikult kedagi eksitanud, tekkinud on mingi viga, mida on võimalik vajadusel korrastada, ja korrastamine annab ainult punktuaalsuse ja korra joonistes – mitte ei muuda tankla ehitusplaanide olemust.

**Arvamused 7 punktile, mille alusel soovitakse projekteerimistingimuste nr PTH-22-039 kehtetuks tunnistamist:**

1. *Projekteerimistingimuste kohane kõrghaljastuse likvideerimine (eriti avalikuks kasutuseks suunatud alal) on vastuolus Tartu Linna linna õigusaktidega*

**Vastus:** 8 raiutava pärna asemele on ette nähtud 11 uue pärna istutamine. Projekteeritud hoonega külgnevas lõigus ei pea me puude säilitamist võimalikuks hoone tulevase tervise tagamise ja ehitamisega puude vältimatu kahjustamise tõttu, ja seal toimib tänavamüra jms tõkkena rajatav hoone ise. Ei ole endale ka meeldiv selline puude likvideerimine, aga teistmoodi seda tanklat sellisel kujul ehitada ei ole võimalik. Seaduste mõte on see, et eraomandi teostamise õigus on suurem kui avalikkuse õigus seda takistada, kui ei tehta midagi otseselt ja aktiivselt kahjustavat.

1. *Projekteerimistingimuste väljastamisest sellisel kujul oleks Tartu linn pidanud keelduma, sest õiguslikud alused selleks on olemas - projekteerimistingimuste taotlus ei vasta EhS §27 esitatud nõuetele.*

**Vastus:** antud märkus rõhutab eeskätt müra. Hindan, et massiivne kuni 6 m kõrgune hoone vähendab müra väga palju rohkem kui üks rida (küll hoonest kõrgemaid) pärnapuid, seega olen vastupidisel arvamusel kirja koostajatega – müra olukord peaks hoopis paranema üldpildis. Peamine müra tuleb Põhja pst 15a/15b korteritesse ikka Jaama tänavalt.

1. *1996 aastal Jaamamõisa linnaosale kehtestatud detailplaneering näeb Põhja pst 15 a maja ja Jaama tn 82 alale tee. Teele ja tänavale on ette nähtud tee kaitsevöönd kuhu ei või ehitada.*

**Vastus:** kordan lühidalt varem öeldut - arvamus, et planeering näeb Jaama nt 82 põhjaserva ette tee koos kaitsevöönditega, on ekslik. Planeering näitab vaid toonast olnud olukorda ja ei nõua tee sälitamist ega kaitsevööndiga kaitsmist.

1. *Projekteerimistingimused muudavad olemuslikult kehtivat detailplaneeringut, olles vastuolus ühtlasi EhS §27 lg2 p1, lg 3, lg4 p2-ga.*
2. *Projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud valeandmeid.*

**Vastus:** siin peetakse silmas seda, et hoonestusalaga on tehtud rohkem muudatusi kui tohib. Eelpool selgitasin, et on tõesti viga tekkinud hoonestusala kujuga, ja ala kujumuudatus on mõeldud ikkagi ainult ühe tegevusena. Nimetatud muudatus ehk ehitusala laiendamine 10% põhja poole, seejuures jäädes naaberkrundist vähemalt 4 m kaugusele, ei muuda planeeringut olemuslikult ega naabritele oluliselt halvendavalt – seepärast ongi ehitusseadustikus õigus ehitusala ühel moel 10% muuta. Seejuures tasub silmas pidada, et projektlahendus ei küündi ligilähedalegi sellele, mida detailplaneeringu ehitusõigus lubab (40% toonasest 4 350 m2 suurusest krundist ehk kokku võiks omanik ehitada kuni 1 740 m2 ehitusalust pindala). Käesolev projekt näeb ette ca 600 m2 hoone ehitusalust pindala, millele lisandub 150 m2 suurune varikatus.

**Punktid 6 ja 7** on suunatud Tartu Linnavalitsusele.

**Arvamused ja vastused kirja 2. osa 22 punktile, tsiteerin arvamusi osalises mahus:**

***1.*** *Nihutada Jaama tn hoonestusala selliselt, et kõrghaljastusega ala, pärnade allee jääks ehitamise käigus puutumatuks ning puud alles.*

**Vastus:** eelnevalt põhjalikumalt selgitatud, kahjuks ei saa arvestada. Tankla liiklusloogika nõuab hoone igast küljest läbi- või möödasõiduvõimalust.

***2.*** *Haljastusprotsendi osakaalu saavutamiseks on planeeritud Põhja pst poolse väljasõidu serva istutada veel üks puu, mis võib tekitada liiklusohtliku olukorra.*

**Vastus:** eelnevalt põhjalikumalt selgitatud. Postilaadne puutüvi ei halvenda nähtavust; soovitame korterelamu prügikonteinerid mujale paigutada, need on päriselt vaadet takistavad.

***3.*** *Tartu linna mitmed eeskirjad, üldplaneering ning müra vähendamise tegevuskavades sätestatu suunab olemasolevat haljastust säilitama, eelistama väljakujunenud haljastust uue rajamisele. Kõrghaljastus on esmane müra leevendav meede ka minimaalses ulatuses. Leiame, et võimalusel tuleks haljastuse osakaalu hoopis suurendada. Haljasalale võiks istutada lisaks ka madalamat sorti varju ja saastet neutraliseerivaid põõsasvorme.*

***4.*** *Väga oluline on täiskasvanud, elujõuliste puude säilitamine kõrgemate korruste elanikele.*

***6.*** *Kuumal suveajal omab maja päikesepoolsel küljel kõrghaljastus jahutavat efekti.*

**Vastus:** eelnevalt selgitatud. Projektalal on 8 pärna, projekti järgselt osad raiutakse, aga istutatakse ka juurde, nii et kokku saab olema 11 pärna – haljastuse osakaal kasvabki. Eelistaks ise ka kõiki puid säilitada, aga nii pole võimalik tellija soovitud hoonelahendust rajada. Põõsaste lisamist saab vähesel määral kaaluda, kui leidub sobivaid kohti.

Kas on mõeldav leida täiendavale kõrghaljastusele asukohta Põhja pst 15a/15b enda krundil? Kui õnnestuks näiteks parkla manööverdusala 1 m võrra lühendada ehk parklat korterelamu poole nihutada, siis ehk oleks võimalik tekitada haljasriba, kuhu mahub uue puuderivi rajama?

***5.*** *Tulevikus lisandub müra suurel määral ka Põhja pst rekonstrueerimise järgselt veelgi. Ka sellega peaks arvestama.*

***17.*** *Põhja pst rekonstrueerimine tõstab meie elamuala mürataset veelgi. Müra levik ei toimu lineaarselt ega lihtsustatult. Müra võimendub peegelduste kaudu.*

**Vastus:** tundub usutav prognoos, et Põhja pst lähtuv müra võib tulevikus eri põhjustel kasvada (Hiinalinna linnaosa arendused), aga see ei ole käesoleva projektiga seotud ega sellega ka lahendatav.

***7.*** *5,9 m kõrgune ja ca 40 m pikkune plekkseinaga hoone varjab vaate alumistel korrustel täielikult*

**Vastus:** eelnevalt selgitasin, et omanik realiseerib detailplaneeringust vähem kui pool. Detailplaneering lubab hoonestust rajada. Kui naaberkrundiks on ärimaa, mis on Tartu ühe tuiksoone ääres, siis ei saa eeldada, et seal säilib igavesti harjumuspärane vaade, vaid pigem tuleb eeldada, et detailplaneeringus lubatut asutakse millalgi realiseerima. Rajatava hoone vari hakkab tõesti ulatuma kitsaste haljasribadeni Põhja pst 15a/15b parklas, aga hinnanguliselt ei jää need püsivalt varjutatuks päeva lõikes.

**8.** *Meie ei loe kaardilt välja, et uue hoone ja meie kinnistuvahelise piiri vahele jääks nõutud 4 m. Näeme 3,*5 m.

**Vastus:** kinnitan, et on tagatud 4 m hoone seina ja krundipiiri vahel. 3,5 m on näidatud sõiduala laius. Vaatame joonise vormistuse üle ja vajadusel täiendame seda üheselt arusaadava mõõduga.

***9.*** *On alust eeldada, et 24/7 h töötava autopesula surveseadmetest, hoone katusele paigutatud ventilatsiooniseadmetest, pesula uste avamisest tulenev müratase, tolmuimeja kasutamine tõstavad meie kinnistul niigi piiripeal oleva müranivoo normist üle.*

***12.*** *Olerexi teenindusjaamades üle eesti on öised töögraafikud. Meie mureks on öisel ajal Jaama 82 kinnistult meieni jõudvate pesula uste käivitusel tekkiv müra jne...*

***15.*** *Ka öisel ajal peab saama akent avada selliselt, et eluruumis müratase ei ületaks ettenähutud norme.*

***16.*** *Tartu mürakaardilt nähtub elamualal Põhja pst 15a maja ees liiklusmüra päevane normide piiripealne näit ( norm 65, meil 64 dB, mõlema maja kohal on see üle 75 dB, mis on normide ületus!).*

***18.*** *Linn on väljendanud seisukohta (projekteerimistingimuste korraduse IV osas): “Arvestades uue hoone asukohta, võib öelda, et uus hoone pigem vähendab Põhja pst ja Jaama tänava ristmikult tulenevat müra.” Siin ei ole viidatud ekspertarvamusele, mida saaks uskuda.*

**Vastus:** **septembris 2022 teostati Põhja pst 15a/15b ja Ida tn 2/2a/2b kortermajade tanklapoolsel ehk Jaama tänava poolsel küljel müra mõõtmised ja nende põhjal ka müra analüüs**, mis on loodetavasti ka Teie jaoks sellised, et neid saab uskuda. Nendest nähtub, et ei ole põhjust eeldada, et tankla-pesulahoone rajamine olukorda halvendaks, ja isegi on olemas tõenäosus, et hoone varjestab veidi Jaama tänavast lähtuvat müra. See ei ole väide, et mitte üht häirivat heli tankla poolt ei hakka kostma, vaid et normidele vastavus on ilmselt tagatud, ja antud soovitus seda ka ehituse järgselt kontrollida.

Mõõdetud liiklusmüra oli mõõtmise ajal üpris sarnane tehnoseadmete lubatud piirväärtusele, sellest teen mina järelduse, et tehnoseadmete õigel dimensioneerimisel ja paigutamisel täiendavat/tajutavat uut mürahäiringut ei teki. Edasistes projekteerimise etappides, kui valitakse välja seadmed ja nende asukohad, tuleb leida lahendused, et need võimalikult vähe häiriks põhjapoolseid korterelamuid.

Minu arusaam on, et Tartu mürakaart on pigem modelleering ja üldist pilti ja tendentse kajastav info kui et igas punktis ja kogu aeg absoluudina kehtiv fakt.

***10.*** *Plaani kohaselt muutub Jaama 82 kinnistul kogu hoonestuse asendiplaan olemuslikult, seda eriti Põhja pst 15 a maja jaoks, võrreldes käesoleva olukorraga. ei selgu, et elamualal häiringute tekke riskianalüüs oleks tehtud. Keskkonnahäiringute normpiiride ületamist me kindlasti ei aktsepteeri. Heaolule ja tervisevajadustele vastav elukeskkond peab säilima.*

**Vastus:** Nõus, hoonestuse paigutus tankla krundi piires muutub märgatavalt, piltlikult võib öelda, et suur hoonemaht nihkub krundi ühest otsast teise. Eelnevalt selgitasin, et tegu on detailplaneeringus lubatud ja seega ootuspärase tegevusega, mida ei saa keelata – ja teatavat rõõmu võib leida selles, et planeeringut ei realiseerita kaugeltki täismahus.

Kui riskianalüüsi, häiringute ja normpiiride ületamise all mõeldakse samu teemasid, mis eelnevalt käsitletud, siis need on juba vastatud – kui mingeid muid, siis palun täiendavalt selgitada.

***11.*** *Häiringute teke, normpiiride ületused ja visuaalse vaate rikkumine vähendab meie kinnisvara väärtust oluliselt.*

**Vastus:** kontseptsiooni mõttes ja linnaruumiliselt olukord suures pildis ei muutu – oli tankla ja pesula Jaama tn 82 krundil, saab ka olema. Jaama tänav ja Põhja puiestee oma mugavuste ja muredega jäävad ka paika. Selle osas näen kinnisvara väärtuse neutraalsena püsimist, ja kaasaegne-nägus-mugav tanklahoone erinevate teenustega võib isegi mõneti naabruskonna atraktiivsust ja seega ka kinnisvara väärtust tõsta.

***13.*** *Tuleks kaaluda kõikide võimalike keskkonnamõjude eelnevat tuvastamist (müra, saaste peenosakesed, keemilisete pesuvahenditest tulenevate aurude liikumine meie elamuhoone ventialtsiooni suunas, heitgaasidest tulenevate peenosakeste hulk suureneb, sest 24/7 töös oleva pesula ja X- press teenindusalal ning ootealas käivitatud mootoritest tulenevad gaasid reostavad õhku.*

***14.*** *Põhja pst 15a maja tanklapoolne külg on kõrvalasuvast Jaama 82 praegusest teealast seega vaid ca 18-19 m.*

***19.*** *24/7 h toimuv teenindus teenindusjaama ootealadel ehk seisvate autode käivitatud mootorid, tekitavad meile juba praegu probleeme.*

**Vastus:** Kontseptuaalsel tasemel ei teki Jaama tn 82 krundile midagi uut – seal on ja sinna tuleb autopesula, pood, külastajad autodega, parkimine ja peatumine töötavagi mootoriga jne. Seetõttu ei pea põhjendatuks kõigi võimalike stsenaariumite ja uuringute läbiviimist.

Lisaks täiendan, et kortermaja kaugus krundipiirist 15 m on kõnekas ainult juriidilises mõttes, sest sellel joonel midagi olulist ei sünni. Võib mainida veel, et sellest joonest lähemal on kortermaja enda elanike autod, mis samuti heitgaase eritavad ja müra teevad. Tankla projekteeritud lahenduse puhul on kohane arutleda pigem järgneva üle: pesulatagune läbisõiduala (kaugus kortermajast 17,5 m), pesulate uste avanemine (22 m), Xpressi ooteala (25 m) ja Xpressi kassa (35 m) – kasutuses aegajalt ja lühiajaliselt. Peamine tegevus ja liiklus toimub siiski tanklahoone lõunaküljel, mis jääb vähemalt 40 m kaugusele kortermajast ning asub selle suhtes tankla-pesula varjestuses. Selle põhjal ei saa minu arust väita, et elu läheb naabrite jaoks kõvasti halvemaks. Minu silmis ei ole 18-20 meetrit distantsi aegajalt toimuva tavalise autode platsi peal manööverdamine väga lähedal või kuidagi eriliselt häiriv – seda ütleksin alla 10 m kohta ja sagedase liikluse korral.

Rajatav tankla-pesulahoone on naaberkinnistule kõige vähem 4 m kaugusel, mis on tüüpne lähenemine tuleohutuskuja kahe naabri vahel jagamise tõttu. Tuleohutust Põhja pst 15a/15b parklas on mõeldav tõsta parkla ümberehitamise läbi (viia parkimine tanklast kaugemale).

***20.*** *Tekkis küsimus kui lähedal võib toimuda gaasi tankimine elumajade ventilatsiooni avadest, kas selline tegevus tanklaalal on ohutu?*

**Vastus:** Väga hea ja asjakohane küsimus. Tankuritel on (Eestis mittekohustuslikel, kuid sageli aluseks võetavates) Eesti Vabariigi Standardites toodud nõue olla elamutest vähemalt 30 m kaugusel. Seetõttu on LPG tankur paigutatud Jaama tn äärde, ja nii on tankurist Ida tn 2/2a/2b kortermajani ca 40 m vahe.

***21.*** *Tugimüüri ohutuse seame samuti kahtluse alla. Kas sellele on ette nähtud turvalisuse nõuetele vastav piire? Peaks olema.*

***22.*** *Kas tugimüüri ehitades, haljasala likvideerides on tagatud, et meie parklaala toestus maapinnas ei saa kahjustatud? Projektist ei nähtu, et seda oleks analüüsitud.*

**Vastus:** Projektis on teadlikult tugimüüri piire ära jäetud, sest võimalik kukkumiskõrgus pole suur ja piire ei sobiks piirkonna miljöösse. **Täiendavalt oleme nõus projekteerima tugimüürile sobiva kõrgusega torupiirde,** kui ühiselt koos Tartu Linnavalitsusega leitakse, et see sobib ja on vajalik kukkumisriski maandamiseks.

Maapinna võimaliku kahjustamise analüüs on toimunud projekteerimise käigus, projekti eraldi kirja ei ole seda ma pannud. Kuivõrd eeldatav tugimüüri rajamise tehnika kitsaste olude tõttu on rammitav punnsein, siis see nö lõikab maapinna sisse ja varinguid ei põhjusta.

**Anneli Mikk, Triin Kuusk, Katarina Spelman ja Sirje Sadulsepp – 29.10.2022 kiri “Tartu Linnavalitsusele Täienduseks meie 28.10.2022 saadetud kirjale”.**

**Üldine arvamus:** Olen suures pildis selle ühel leheküljel esitatud täiendavate väidete ja hinnangutega päri umbes lehekülje keskosani, aga mitte ei saa nõustuda nendest tehtud lõppjärelduste ega ettepanekutega. Tsitaadid kirjast esitan jätkuvalt jutumärkides ja kaldkirjas.

*tuleohtlik prügikastide hoidla, mis kindlasti, kogu kinnistu kasutusotstarbest lähtuvalt, hakkab sisaldama tuleohtlikku materjali ( nt õlised, kemikaalised, tuleohtlikud pühkmematerjalid).*

**Vastus:** Ei oska mõista, millest tuleb kartus, et jaama tn 82 krundi põhjapiiri prügikastid on tuleohtlikud või et neisse visatakse kergesti (ise)süttivaid materjale. Projekt näeb ette kaupluse (tekivad tüüpsed olmejäätmed – toidupakendid, toidujäätmed, papp ja paber), tankla (kätepühkimispaber) ja pesula (tühjad kanistrid, mida ei hoita õues ja käideldakse ilmselt ohtlike jäätmetena). EI tule autoteenindust või ehitusfirmat, kus kergemini süttivaid kemikaale leidub.

*Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Parklas asuv auto on tuleohtlik vara. Meie oma parkla piiri enam nihutada ei saa.*

**Vastus:** Siin on minu silmis antud kirja kaks kandvat ja suurimat eksitust.

Esiteks tuleohutuse nõuded ei pea antud ehitiste kirjeldusega silmas vallasvara nagu auto või maapinnarajatisi nagu asfaltplats, vaid ikkagi hooneid ja nendega sarnaselt põleda võivaid rajatisi, tüüpselt siis maapinnast kõrgemaid (nt varjualune, väliköök, ahi, ka laste mängumaja jms mahukam puidust aiakujunduse osa, teatud oludes ka nt küttepuude riit). Selle tõestuseks on see, et terve Eesti on täis tänavaid, kus autod pargivad hoonetest 2 m kaugusel ja seda ei loeta keelatuks või kõrge tuleohuga riskiks. Seda mõtet utreerides võiks jõuda ka selleni, et kuhu keegi oma vallasvara otsustab (pikemaks) jätta, seal tekib teistele kohustus tema jaoks tuleohutust tagada ja kasvõi oma ehitised eemaldada. See ei ole võimalik.

Teiseks – miks ütlete, et ei saa oma parklat nihutada või ümber ehitada? Kindlasti saate, kui peab või on endal tahtmist. Naabritevahelise tuleohutuskuja 8 m tagamiseks ongi levinud viis tekitada detailplaneeringu või projekteerimistingimustega mõlemale poole ühist krundipiiri 4 m laiune ehituskeelutsoon, kuhu eelnimetatud ehitiste ehitamine on mõeldav vaid naabrite eraldi kokkuleppel. Eelnevas punktis selgitasin, et autoparklat või liiklemise platsi sellise piirangu hulka ei loeta. Seda illustreerib hästi ka selline mõte, et kui sellest tuleohutuse mõttest punktuaalselt kinni hakata, siis võiks ju Jaama tn 82 omanik hoopis nõuda, et Teie peate eemaldama tuleohtlikud autod vähemalt 4 m kaugusele, et tagada rajatava hoonega vajalik 8 m kuja. Autode ja prügikastide jms vallasvara kohta see kuja nõue ei käi.

*Kui nõustuksime nii väikese vahemaaga, mis jääb ehitiste vahele, vähenevad meie endi võimalused oma kinnistul teostada arendust (nt varikatust parklale või muud abihoonet) selliselt, et oleks tagatud hoonete ja tule levikut soodustavate rajatiste vahelise kuja nõue 8 meetrit.*

See mõttekäik on tuleohutuse mõttes õige, aga järeldus ebaõiglane, ja nii pole kombeks Eestis teha, nagu eelmises punktis kirjeldasin. Naabrid peavadki vastastikku tagama 4+4 m hoonete ja tuleohutuse mõttes samaväärsete rajatiste kuja võimalikkuse. Krundi piirile lähemale hoone jm maapinnast kõrgema (ehitusteatist nõudva) rajatise ehitamine on naabri maakasutuse ebaproportsionaalne ja ebaõiglane kitsendamine. Nii ei tohi ka Teie ilma Jaama tn 82 omaniku loata ja/või vajalikke täiendavaid tuleohutusabinõusid (tulemüür vms) kasutamata näiteks oma abihoonet või varjualust ehitada oma krundi lõunapiirile lähemale kui 4 m.

*Õlide-kemikaalidega kokkupuutunud pühkimismaterjal prügikasti visatud juhusliku suitsukoni või tikuga on suur tuleohuallikas.*

Tanklas on suitsetamine keelatud, selle jaoks on igal pool ka vastavad keelumärgid väljas. Kergestisüttivaid materjale ei vedele tanklas niisama, et neid annaks juhusliku tiku või koniga süüdata kergesti – on ju tankla omanikud ja töötajad eriti teadlikud, et kütus võib süttides väga ohtlik olla, ja seega on tanklates ehk isegi keskmisest suurem teadlikkus tuleohutusest. Tahtlikku millegi süütamist ei saa kusagil välistada, aga tankla ei ole selle osas riskantsem ehitis kui korterelamu või miski muu.

Lugupidamisega

Mihkel Lember

Weidenberg OÜ