

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Meie 04.06.2015

Saekoja tn 5 krundi detailplaneering

Saekoja 5 ja Nõva 14 kruntidele kehtestati Tartu Linnavalitsuse 29.01.2007.a korraldusega nr 145 „Saekoja 5 ja Nõva 14 kruntide detailplaneering“. Saekoja 5 krundile nähti ette ehitusõigus 5 korruselise korterelamu ehitamiseks.

Kuna Saekoja 5 ja Nõva 14 krundid on eraldi omanike omandis, pöördus Saekoja 5 krundi omanik Tartu Linnavalitsuse poole aastal 2013 ja 2014, palvega hoonestada Saekoja 5 krunt Nõva 14 krundist eraldiseivalt. Linnavalitsus pidas vajalikuks selleks kehtiv detailplaneering kehtetuks tunnistada ja algatada uus detailplaneering.

Tartu Linnavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 85 tunnistati „Saekoja 5 ja Nõva 14 kruntide detailplaneering“ kehtetuks ja Tartu Linnavalitsuse 02.09.2014 korraldusega nr 879 algatati uus detailplaneering Saekoja 5 krundile.

Detailplaneeringu koostamisele asuti vastavalt lähteülesandele.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on lähtutud:

- 1) Tartu linna üldplaneeringus Saekoja 5 krundile määratud juhtfunktsioonistmilleks on Turu tänava äärses hoonefronis kuni 5 korruseliste korruselamute maa;
- 2) Turu tänava äärde on välja kujunemas terviklik kortermajade ja ärihoonete front. Kortermajade ehitamine on alanud juba mitmekümne aasta eest ja seda kinnitab ka hetkel kehtiv „Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiis (1988)“. Nimetatud kehtiva detailplaneeringu staatuses oleva eskiisi kohaselt on Saekoja 5 krundile juba alates 1988.a kavandatud olemasoleva elamu asemele kortermaja (ühiselamu) ehitamine.
Alates mikrorajooni hoonestuse eskiisi kehtestamisest on ehitustegevus kulgenud aja jooksul järk-järgult (sh tänasele üldplaneeringule vastavalt) selles suunas, et üksikelamute osakaal piirkonnas järjest väheneb ja korterelamute osakaal tõuseb. Seega on tegemist loomuliku arenguga.
- 3) asjaolust, et maa-alale oli juba 2007.a läbi kaalutud ja detailplaneeringu näol kehtestatud ehitusõigus 5 korruselise korterelamu ehitamiseks. Vahepealsel ajal linnaehituslik olukord ega linna üldplaneering antud osas muutunud ei ole;
- 4) lähipiirkonda planeeritud ja ehitatud hoonete kõrgusest ja mahtudest. Piirkonda kavandatud, hiljuti planeeritud või ehitusõiguse saanud krundid on valdavalt 4 korruselised kortermajad;

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et:

- 1) lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3 tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Minimaalne distants tiheasustusega piirkonnas esimese korruse eluruumi põhiakna eest vastasmajani peab võrduma ruumi põrandast mõõdetuna vastasehitise kõrgusega, kuid ei tohi olla väiksem kui 8m.

Naaberkinnistute hooned Nõva 12, Nõva 14 asuvad ca 30 m kaugusel ja Turu 35b ca 13,7m kaugusel planeeritavast Saekoja 5 hoonest. Lisaks jääb täiskasvanud kõrghaljastus kõigi naaberhoonete vahele ning ka Nõva 14 olemasolev abihoone jääb Saekoja 5 hoonestusala ja Nõva 14 elumaja vahele.

Seega vastab olemasolevate hoonete insolatsioon standardis toodud tingimustele ka pärast detailplaneeringu realiseerumist ja Saekoja 5 krundi hoonestamist.

- 2) Naaberkruntide valgustingimuste analüüsimiseks on koostatud täiendav valgusevarju analüüs (Tartu Arhitektuuriklubi OÜ, 2015 mai). **Nimetatud analüüsi kohaselt ei heida kavandatav hoone naaberhoonete eluruumidele varju.**

Koostöö detailplaneeringu koostamisel naaberkruntide omanikega.

Koostatava detailplaneeringu lahendus on planeeringu koostamise käigus saadetud kõigile naaberkruntide omanikele tutvumiseks ja seisukohtade avaldamiseks. Laekunud seisukohad ja kirjavahetus on lisatud planeeringu lisade kausta sh.

* **Turu 35b** naaberkrundi omanikuga on toimunud koosolek ning naabri esitatud ettepanekutega on planeeringu koostamisel arvestatud ja need on planeeringusse sisse viidud.

* **Nõva 12** krundi omanik on tõstatanud oma krundil privaatsusküsimuse ja on vastu Saekoja 5 krundile kortermaja ehitamisele. Antud küsimuses jäävad Saekoja 5 krundi omaniku soov (oma krunt hoonestada) ning naaberkrundi omanike seisukoht erinema. Arvestades Nõva 12 krundil olevat väga kõrget kõrghaljastust, mis jääb Nõva 12 elumaja ja Saekoja 5 planeeritava elumaja vahele, on privaatsus linnatingimustes keskmisest paremini antud olukorras tagatud. Samuti on Nõva 12 aias visuaalne kontakt mitme läheduses juba olemasoleva ja planeeritava kortermajaga. Seega ei saa eeldada, et naaberkrundile täieliku privaatsuse tagamiseks, tuleb naaberkruntidel üldplaneeringule vastav ehitamine keelata.

* **Nõva 14** omanikud on esitanud vastuväited ja väitnud, et Saekoja 5 krundi hoonestamine varjab ära loomuliku valguse. Nimetatud ettepaneku jaoks on koostatud valguse-varju analüüs, mis tõestab, et loomuliku valguse varjamist Nõva 14 elumajale ei eksisteeri.

Valgusreostuse osas märgime, et täielikku pimedust ei ole linnatingimustes võimalik tagada. Elumaja akendest naaberelumajani kumavat valgust ei saa linnatingimustes nimetada valgusreostuseks, mis mõjutaks oluliselt naaberkrundi elutingimusi. Samas väärib märkimist, et Nõva 14 elumaja ja Saekoja 5 planeeritava hoone vahele jääb Nõva 14 abihoone ja ka kõrghaljastus.

Samuti on omanikud esitanud vastuväited, et Saekoja 5 krundi hoonestamine kortermajaga kahjustab nende õigusi omandi puutumatusel, vaba eneseteostusele, perekonna ja eraelu puutumatusel ning puhtale elukeskkonnale.

Nimetatud põhiõiguste osas leiame, et need on paljasõnalised ja planeeringumenetluses naaberkrundile ehitamissooviga seostamisel põhjendamatud.

Saekoja 5 krundi hoonestamine ei kahjusta Nõva 14 omandi puutumatusel, ei piira krundi omaniku vaba eneseteostuse, perekonna ja eraelu puutumatusel ning ei kahjusta nende puhtast elukeskkonda.

Viimase osas märgime, et Saekoja 5 krundi hoonestamine võib vastupidiselt vähendada Turu tänavalt lähtuvat müra ja heitgaaside mõju Nõva 14 krundile. Liikluskoormus tänaval on linnatingimustes vältimatu ja see ei tekita ohtu jalakäijatele. Detailplaneering näeb ka ette Saekoja tänava äärde kõnniteede rajamise, mis eeldatavasti muudab jalgsi liiklemise ainult ohutumaks.

Lisaks märgime, et Nõva 14 kinnistu osteti praeguste omanike poolt teadmisega, et kinnistul kehtib juba detailplaneering, mis näeb ette Saekoja 5 krundi hoonestamise 5-korruselise kortermajaga. Seega oli antud krundi ostmine, teades et naaberkrundile on ette nähtud kortermaja ehitamine, Nõva 14 krundiomanike teadlik valik- elada edaspidi kortermaja naabruses.

* **Saekoja 22**-omaniku vastuväited puudutasid elanike elukeskkonda, parkimiskorraldust ja kahjude tekkimist ehitustegevuse käigus. Saekoja 5 planeeringuga seoses tänavatel parkimist ei ole kavandatud. Parkimine on ette nähtud krundil. Ehitustegevuse käigus kahjude tekkimine ja võimalike kahjude tekkimise hüvitamise kohustus on kaitstud ehitusseadusega ning planeeringu rakendamise peatükis oleva sättega. Saekoja 22 kinnistu asub Saekoja 5 kinnistust üle tänava, mistõttu on üldse mingitegi kahjude tekkimine ehitustegevuse käigus vähetõenäoline.

Lähtuvalt eeltoodust on planeeringu koostamisel arvestatud kõigi märkustega ja ettepanekutega, mis on naabritelt laekunud ja asjakohased. Vastuväited, mis on paljasõnalised või jäävad Saekoja 5 krundi omaniku hoonestamise soovi osas eriarvamusele, palume lahendada vastavalt planeerimisseadusele menetluse järgnevates etappides.

Lugupidamisega

Karin Raid
Detailplaneeringu koostaja