



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.09.2017 nr 894

#### **Informatsioon L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest**

L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19. märtsi 2015. a otsusega nr 188 eesmärgiga kaaluda võimalusi meditsiiniuasutuse laiendamiseks. Planeeringu koostamise jooksul on parkimise lahendamiseks kaasatud planeeringualasse teisel pool N. Lunini tänavat asuvad parklakraudid N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14a.

Planeeringu tellija on Tartu linn, koostaja on ConArte OÜ ja huvitatud isik on sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikum.

Krundil L. Puusepa 2 // 4 // 6 // 8 kehtib Tartu Linnavalitsuse 2. novembri 2004. a korraldusega nr 1837 kehtestatud "Kruntide L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneering", mille järgi krundi lubatud sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, krundi maksimaalne lubatud ehitisealune pind 27 500 m<sup>2</sup> (täisehituse protsent 30%) ja mis võimaldab L. Puusepa tänava äärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa, lubatud suurim korruselisus üle 9 korruse. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on tegemist ülikooliga seotud haiglahoonete maa-alaga.

Planeeritava alal asub kaks ehitismälestist aadressiga L. Puusepa tn 2 ja L. Puusepa tn 6. ConArte OÜ on koostanud töö nr 2013\_03\_066 "Muinsuskaitse eritingimused Tartu L. Puusepa 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks".

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, haljastuse hinnangut ja liiklusanalüüsi.

#### **Planeeringu menetlus**

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse 14. juuni 2016. a korraldusega nr 623. Planeeringu eskiislahendust tutvustav arutelu toimus 16. augustil 2016. a, kus tehti muuhulgas ettepanek tellida valguse-varju analüüs selgitamaks välja L. Puusepa tänava

äärsete üksikelamu kruntide valgustingimuste halvenemine.

Planeeringu edasise koostamise käigus täiendati planeeringut arvestades eskiislahenduse arutelu tulemusi (koostati insolatsiooni analüüs, täiendati ehituslikke tingimusi, tehti ettepanek parkimise keelustamiseks N. Lunini tänaval jms). Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavalikogu 20. aprilli 2017. a otsusega nr 446. Planeeringu avalik väljapanek toimus 9.–22. mai 2017. a. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta piirkonna elanike poolt vastuväited ja ettepanekud (Lisa 1 punktid 1-3) L. Puusepa tänava äärde kavandatud hoonete kõrguse, parkimismaja asukoha osas ning seati kahtluse alla dokumentide õigsus ning seaduspärasus.

Tartu Linnavalitsuse 13. juuni 2017. a korraldusega nr 620 võeti L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad, muuhulgas, et planeering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega, et valguse-varju analüüsi tuleb täiendada alal kehtiva detailplaneeringu absoluutkõrguste analüüsiga ning et täiendavalt tuleb täpsustada ja esitada andmed, mis ajavahemikul eluruumide valgustus tegelikult halveneb ning parkimismaja kavandamise osas, et planeeringuga tuleb näha ette meetmed heitgaaside ja müra väljutamisel negatiivse mõju minimaliseerimiseks.

20. juunil 2017. a toimunud avalikul arutelul tutvustas insolatsioonianalüüsi koostaja, arhitekt Peep Soopere, standardi EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" põhimõtteid ja kinnitas, et standardikohane insolatsioon on kõigis analüüsitud elamutes/korterites tagatud (lähtudes elamute projektidest). Vastavalt standardile peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Kui esimese korruse näitajad on positiivsed, siis teise korruse olukord on sama või paremgi.

Peale avalikku arutelu koostas Peep Soopere täiendava insolatsioonianalüüsi, võttes aluseks linnavalitsuse poolt võetud seisukohad - alal kehtiva detailplaneeringu ja koostatava planeeringu absoluutkõrguste näitajate võrdlemiseks. Täiendavast insolatsioonianalüüsist nähtub et võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on koostatava detailplaneeringu lahendusest tulenev valgustingimuste täiendav halvenemine minimaalne.

Samuti täiendati planeeringulahendust müra ja heitgaaside minimaliseerimise meetmete ning säiluva puistu tingmärgi osas. Täiendav insolatsioonianalüüs ja täiendatud planeeringulahendus esitati avaliku väljapaneku ajal vastuväiteid esitanutele tutvumiseks ja seisukoha võtmiseks.

Tasuja tn 6, L. Puusepa tn 11 krt 2 ja L. Puusepa tn 13 kinnistute omanikud esitasid täiendatud planeeringulahendusele omapoolsed seisukohad (Lisa 1 punktid 4-6). Muuhulgas ei nõustunud insolatsioonianalüüsi tulemustega.

Insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuse kontrollimiseks tellis linnavalitsus AlphaGIS OÜ-lt insolatsioonianalüüsi, päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli. 3D mudelilt nähtav valguse-varju liikumine näitab sarnast tulemust, mis varasemad OÜ FASSAADIPROJEKT poolt koostatud insolatsioonianalüüsid, mistõttu ei ole linnavalitsusel alust kahelda varasemate insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuses ning selles, et loomulik valgus

väheneb eluruumides minimaalselt, säilitades piisava valguse hulga.

Maarjamõisa meditsiinilinnakut on L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundil arendatud juba aastast 2003, mil sotsiaalministri käskkirjaga kinnitati Maarjamõisa meditsiinilinnaku funktsionaalne arengukava ja Tartu Linnavalitsuse korraldusega algatati krundil hetkel kehtiv detailplaneering, mis võimaldab samuti kompleksi väljaarendamist.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Kuna SA Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku puhul on tegemist kogu Lõuna-Eesti elanikkonda teenindava ravikeskusega ning selle arendamiseks käsitletavas asukohas on tehtud märkimisväärselt mahukaid kulutusi, tuleb koostatava planeeringu puhul seetõttu arvestada detailplaneeringust huvitatud isiku huvide kõrval lisaks ülekaaluka avaliku huviga ja kompleksi arenguvajadusi ehitusõiguse määramise kaalumisel maksimaalselt arvestada. Lähtudes meditsiinilinnaku mastaapsusest ei ole võimalik kaaluda lähtudes mõjutatud naaberkruntide eraomanike huvist pikemale insolatsioonile, linnaku ümberkolimist teise linnaossa vms, mistõttu tuleb mõjutatud naaberkruntidel paratamatult mõningast valgustingimuste halvenemist lubatavaks pidada. Tiheasustusalal elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist.

Riigikohtu halduskolleegium on rõhutanud (haldusasi nr 3-3-1-23-16, 3-3-1-79-16), et omavalitsusüksus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega konsensust otsima ning püüdma põrkuvaid huve ühildada. Kui menetlusosalistel mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab omavalitsusüksus otsustama, kas vastuväited on põhjendatud, kaaludes ja tasakaalustades seejuures erinevaid põrkuvaid huvisid.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeerimismenetluses on püütud leida tasakaal avalike huvide ja väärtuse ning isikute erahuvide vahel ning leitud optimaalne lahendus. Menetlusökonomikat silmas pidades puudub käesoleval hetkel vajadus täiendava arutelu või täiendavate toimingute läbiviimiseks.

Planeerimisseaduse kohaselt teeb kohalik omavalitsus avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning juhul, kui kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud, esitab planeeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

### **Planeeringulahendus**

Planeeringuala suurusega u 10,8 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Planeeringuga on antud ehitusõigus L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundile meditsiinasutuse hoonete laiendamiseks ning kruntide N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14a kruntide liitmisel tekkivale N. Lunini tn 16 krundile parkimishoone püstitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundil tervishoiuasutuste maa ning N. Lunini tn 16 krundil avaparkla ja parkimishoone tervishoiuasutuste teenindamiseks.

L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 33 450 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus on 104.50 m (L. Puusepa tänava ääres olenevalt hoonekorpusest

78.00-95.00 m), suurim lubatud korruselisus on üheksa. Krundi suurim lubatud absoluutkõrgus on määratud hoonekorpuste kaupa.

N. Lunini tn 16 krundile kavandatud parkimishoone suurim lubatud ehitisealune pind on 2000 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus 78.00 m, suurim lubatud korruselisus viis.

Juurdepääsud alale on planeeritud L. Puusepa ja N. Lunini tänavatelt. Sõidukite parkimine on lahendatud sihtasutusele Tartu Ülikooli Kliinikum kuuluvatel kruntidel L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8, N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14 ning Tartu Ülikoolile kuuluval krundil Ravila tn 19.

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 21 lg 4, Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 5, § 17 lg-d 1 ja 2, arvestades 09.-22.05.2017 avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid, Tartu Linnavalitsuse 13.06.2017. a korraldusega nr 620 võetud seisukohti ning 20.06.2017. a toimunud avaliku arutelu tulemusi, 23–24.07.2017 esitatud täiendavaid vastuväiteid ning planeeringule koostatud insolatsioonianalüüsi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.

2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse lisas 1 toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.

3. Esitada planeering korrigeeritud kujul koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

4. Tartu Linnavalitsuse esindajateks planeeringu järelevalve küsimustes määrata detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks, vanemjurist Hille Teetsov ja linnaarhitekt Tõnis Arjus.

5. Korraldus jõustub 13. septembril 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
L. Puusepa tn 11, L. Puusepa tn 13, Tasuja tn 6, L. Puusepa tn 15 kruntide omanikud, 22.05.2017	1.	<p>PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Elanikud on seisukohal, et praegusel juhul on jäetud nende huvidega arvestamata, mistõttu ei ole detailplaneeringu koostamisel PlanS § 10 lg 1 põhimõttest kinni peetud.</p> <p><b>Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringus on mitmed olulised puudused, mistõttu tuleb detailplaneeringut muuta.</b></p> <p>Detailplaneeringu teostamine praegusel kujul kahjustaks nii Elanike kui ka teiste Puusepa ja Tasuja tänava elanike huve, vähendaks nende kinnisomandite väärtust ja avaldaks kahjulikku mõju elanike heaolule.</p> <p>Elanikud põhjendavad oma seisukohti alljärgnevalt.</p> <p><b>1. Insolatsioonianalüüs on koostatud puudulikult ning on vastuolus Eestis kehtiva standardiga.</b></p> <p>1.1. Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise jaoks 14.09.2016. a tehtud insolatsioonianalüüs on koostatud ebaõigesti, arvestamata oluliste asjaoludega ja analüüs ei vasta Eestis kehtivatele nõuetele, mistõttu on selles kajastuvad järeldused vastuolus tegeliku olukorraga. Elanikud on seisukohal, et Puusepa tn asuvate majade insolatsiooni</p>	<p><b>Ei arvestata.</b></p> <p>L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19. märtsi 2015. a otsusega nr 188. Kehtiv planeerimisseadus jõustus 01.07.2015. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.</p> <p>Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtivate õigusaktidega ja strateegiliste dokumentidega. Planeeringu koostamise etappidest on teavitatud kõiki puudutatud isikuid, detailplaneeringu tutvustamiseks võimalikult varases staadiumis on korraldatud eskiislahendust tutvustav arutelu.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa, mis lubab muuhulgas kavandada ülikoolide õppehooneid, teadus- ja metoodikaasutuse hooneid, täiendus- või ümberõppeasutuse hooneid, muid haridus- või teadushooneid (näiteks labor), haiglaid.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on tegemist ülikooliga seotud haiglahoonete maa-alaga.</p> <p>Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a</p>

kestus väheneb detailplaneeringu teostamise järel oluliselt.

1.2. Esiteks on analüüsis märgitud kõrgused (abs) valed. Puusepa 11 puhul on nt märgitud abs-ks 63,4. Paraku ei saa abs olla 63,4, kuna absi 0 on 62,67 (**Lisa nr 8**) ja kui sellele liita 0,9 (insolatsiooni kestuse mõõtmise kõrgus põranda pinnast) saame kõrguseks 63,57. Seega on insolatsiooni analüüsis kasutatud ebaõigeid andmeid, mistõttu ei ole insolatsioonianalüüsi tulemused juba valede lähteandmete kasutamise tõttu usaldusväärsed, sest iga väiksemgi viga mõjutab ilmselgelt arvutuskäiku oluliselt.

1.3. 03.10.2016. a arhitekt Peep Soopere (analüüsi koostaja) selgituste kohaselt on insolatsioonianalüüs koostatud Eesti Standardi EVS 894/2008/A2:2015 nõudeid järgides, mille kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Insolatsioonianalüüsis ei ole küll ära märgitud analüüsi koostamisel aluseks võetud perioodi, kuid Peep Soopere on Elanikule Priit Kāblik'ule kinnitanud, et aluseks on võetud vaid üks päev (22. aprill). Kuna praegusel juhul on analüüsis võetud aluseks vaid 22. aprill, on Elanikud seisukohal, et analüüs on koostatud puudulikult ja standardi nõudeid järgimata, sest päikese asimuut ja tõusunurk on kuupäeviti erinev ning kui arvutused on tehtud ainult 22. aprilli seisuga, siis ei pruugi see tagada, et kogu perioodi jooksul oleks tagatud piisav insolatsioon, mis vastaks standardist tulenevatele nõuetele.

1.4. Analüüs on koostatud üksnes käesoleval ajal plaanis olevat juurdeehitust silmas pidades, kuid Elanikud on sisukohal, et analüüsis ja ka detailplaneeringu koostamisel peaks

otsusega nr 436 avalikule väljapanekule suunatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon tervishoiu ja sotsiaalhoolekandeametuse maa. Maarjamõisa asumis M10 ruumiline arengu kohaselt näha ette senise funktsiooni areng. Hoonete kõrgus L.Puusepa tänava poolisel küljel on koos võimalike tehniliste korrustega ja sõltuvalt asukohast tänava frondis kuni 6, N.Lunini tänava poolisel küljel samadel asjaoludel kuni 9. Hoonestus peab edasisel arengul säilitama arhitektuurse terviku.

Planeeritava alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 02. novembri 2004. a korraldusega nr 1837 kehtestatud „Kruutide L.Puusepa 2,4,6 ja 8 detailplaneering“. Kruuti lubatud sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, Kruutidele on määratud ehitusõigus TÜ Kliinikumi aktiivravikompleksi laiendamiseks, hoonete absoluutkõrgused on määratud järgmiselt: L. Puusepa tänava poolisel küljel 90.00 m, N. Lunini tänava poolisel küljel 104.50 m ja L.Puusepa tn 6 hoone ja pargi poolisel küljel 95.00 m.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Planeeritud ehitusõigusega on sätestatud hoonete maksimaalne korruselisus ja suurim lubatud absoluutkõrgus.

L.Puusepa tänava poolisel küljel jäävad absoluutkõrgused vahemikku 78.00-95.00 m, sealjuures kõrgem osa 95.00 m on kavandatud C-korpuse absoluutkõrguseks, ülejäänud osas on

<p>arvestama ka olukorraga, mis oli enne I ja II ehitusjärku (enne G1, G2, I, J, K ja L korpuste ehitust), kuna Tartu Ülikooli Kliinikumi juurdeehitus on kestnud juba alates 2004. aastast. Iga varasema etapiga on insolatsiooni olukord halvenenud ning praegu planeeritava detailplaneeringuga halveneb see veelgi, mistõttu on Elanikud seisukohal, et insolatsiooni hindamisel ei saa lähtuda kitsalt konkreetse detailplaneeringu teostamisel tekkivatest probleemidest, vaid tuleb arvestada ka varasemate ehitusjärkudega ning sellega, milline oli olukord enne kui meditsiinilinnaku arendamisega 2004. aastal alustati.</p>	<p>90.00 m ja vanadel hooneosadel vastavalt 78.00 m ja 82.00 m. N. Lunini tänava poolne absoluutkõrguste vahemik on 82.00 - 104,5 m.</p>
<p>1.5. Insolatsioonianalüüsi kaaskirjas on märgitud, et uusehitise planeerimisel ja projekteerimisel tuleb EVS 894/2008/A2:2015 nõuete kohaselt tagada olemasolevates korterites piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Analüüsi kohaselt muutub Puusepa tn 15 insolatsiooni kestus üle 50% kummagi kahetoalise korteri Kliinikumi poole jäävas toas, kuid sellega analüüsis ei arvestata, põhjusel, et maja teisele poolele jäävate tubade insolatsioon jääb samaks, mistõttu on justkui tagatud standardist tulenev nõue (kuni 3-toalise korteri puhul peab insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas). Elanike hinnangul on tegemist meelevaldse tõlgendusega, kuna vaadeldavaks toaks peaks siiski olema tuba, mille insolatsiooni võiks detailplaneeringu teostamine potentsiaalselt mõjutada. On põhjendamatut väita, et kuigi detailplaneeringu tulemusena väheneks insolatsiooni kestus Kliinikumi poolses toas 56%, siis ei rikuta nõudeid, kuna teisele poole elamut me ühtegi kõrghoonet ei ehita. Antud juhul on Elanikud seisukohal, et Puusepa tn 15 insolatsiooni kestus väheneks</p>	<p>Insolatsioonianalüüsi koostamisel on olemasolevate eluruumide halvenenud valgustustingimuste piisavuse hindamisel tuginetud Eesti Standardile EVS 894:2008. Tegemist on ehitusstandardiga mis esitab soovitusel päevavalguse projekteerimiseks elu- ja büroohoonetes.</p> <p>Andmed olemasolevate hoonete kohta on võetud projektdokumentatsioonist. Vaatluspunkt asub elamu akna keskel 0,9m kõrgusel põrandast.</p> <p>Analüüsi tulemusena on välja toodud, et insolatsiooni tingimused halvenevad L.Puusepa tn 5, L.Puusepa tn 13, L.Puusepa tn 15 ja Tasuja tn 6 elamutes.</p> <p>Uusehitiste rajamisest on kõige enam suveajal mõjutatud L.Puusepa tn 15 korterid, kus võrreldes tänasega säilib vaadeldud punktides tänavapoolsele jäävates ruumides 44% insolatsiooni kestusest, hoovipoolsetes ruumides säilib 100%, Tasuja tn 6 elamul säilib tänavapoolsetes ruumides 55%, samas II korruse lõunapoolses toas säilib hinnanguliselt 100%, L.Puusepa tn 13 ruumides säilib 62% ja Puusepa tn 5 ruumides säilib 79% insolatsiooni kestusest.</p> <p>Seega analüüs kinnitab, et nimetatud L.Puusepa tänava äärsete majade valgustustingimused halvenevad.</p> <p>Linn asus avaliku väljapaneku järgselt seisukohale, et olemasolevate eluruumide valgustustingimuste hindamisel tuleb aluseks võtta olemasolev olukord - kehtiva detailplaneeringu absoluutkõrguste näitajad. Alal kehtib</p>

detailplaneeringu teostamisel oluliselt.

1.6. Elanikud soovivad siinkohal juhtida mh tähelepanu ka asjaolule, et tänavu kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tulevikus kavas Väike Kaare tänava äärde ehitada 8-korruselisi büroohooneid. Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt: „Üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimist piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks. Büroohoonete kompleksi kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust, kuna kavandatav peab moodustama linnaruumilise terviku ning hoonestuse kõrgus kujundab piirkonnast ühe linnaehitusliku dominandi piirkonnas. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 8 korrust. 1 Seega kavatsetakse ka elamute idapoolsele küljele ehitada kõrgeid büroohooneid, mis vähendavad kindlasti insolatsiooni kestust veelgi, mistõttu võib lähiaastate jooksul tekkida olukord, mil Puusepa ja teiste lähedal asuvate tänavate elamutesse ei paistagi naturaalselt päikesevalgust, kuna need on mitmest küljest ümbritsetud kõrghoonetega. Seda veel eriti Puusepa tn 15 elamu puhul, mille insolatsioonikestus väheneb käesoleva detailplaneeringu teostamisel juba Puusepa tn poolsest küljest 56%.

1.7. Analüüs on tehtud üksnes esimese korruse korterite ja tubade kohta põhjendusel, et kuna esimesel korrusel jääb insolatsiooni kestus normi piiresse, siis ilmselgelt on insolatsiooni kestus ka teisel korrusel normi piires. Esiteks on koostaja jätnud tähelepanuta asjaolu, et lisaks insolatsiooni kestusele tuleb arvestada ka insolatsiooni kestuse vähenemisega, mistõttu oleks analüüsi

detailplaneering, mis võimaldab L.Puusepa tn äärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m. Insolatsioonianalüüsi koostamisel tuleb täiendavalt täpsustada ja esitada andmed, mis kuupäevast mis kuupäevani eluruumide valgustus tegelikult halveneb.

Kahe planeeringu valgustingimuste andmete erinevuse korral kaaluda planeeringu lahenduse osas alternatiivseid lahendusi mille korral valgustingimuste halvenemine oleks võrreldes kehtiva detailplaneeringuga minimaalne.

koostaja pidanud ka arvutama välja, kas ja kui suurel määral teise korruse korterite või tubade insolatsiooni kestus väheneks, mitte lihtsalt eeldama, et esimese korruse arvutuste põhjal (mis on ka ebaõigesti tehtud) oleks teise korruse insolatsiooni kestus sama hea või paremgi. Lisaks ei ole Puusepa tn 15 majas analüüsitud üldse teisel korrusel asuva korteri insolatsiooni, mis on problemaatiline, kuna juba esimese korruse korterite puhul jõuti järeldusele, et Kliinikumi poole jäävates tubades väheneks insolatsioon 56%.

1.8. Analüüs on puudulik ka mh Tasuja tn 6 elamu puhul, kuna analüüsis on kajastatud üksnes kaks tuba (elutuba ja söögituba). Tegelikult on esimesel korrusel 3 tuba (elutuba, magamistuba ja avatud köök koos söögitoaga ehk kööktuba, mis loetakse eluruumiks). Magamistoa aken jääb küll Tasuja tn poolsele küljele (vt allpool joonist), kuid õhtupäike paistab magamistuppa just Kliinikumi poolt ning juurdeehituste tagajärjel vähendaks see ka magamistuppa paistva päikesevalguse hulka. Magamistoa insolatsiooni, mis ilmselgelt muutuks rohkem kui 50%, ei ole praegusel juhul analüüsis üldse arvesse võetud, mistõttu on analüüs ka seetõttu puudulik.

1.9. Kuna planeeritav juurdeehitus ei mõjutaks üksnes Puusepa tn äärde jäävaid elamuid, vaid ka nendest elamutest järgnevaid elamuid, siis oleks pidanud insolatsioonianalüüsi tegema ka nt Tasuja tn 4 asuva elamu puhul, mille aknad jäävad Tasuja tänava poole, kuhu peale detailplaneeringu teostamist enam samuti õhtuti päikesevalgust ei paistaks (sarnaselt Tasuja tn 6 asuva elamu Tasuja tn poole jääva toaga).

1.10. Elanikud on seega eeltoodust tulenevalt seisukohal, et Kliinikumi juurdeehitus vähendaks nende kinnisvara

väärtust oluliselt, kuna peale juurdeehitust Kliinikumi hoonete kõrguse tõttu Puusepa tänava ääres olevatesse hoovidesse enam õhtupäike ei paistaks. Lisaks väheneks ka privaatsus, kuna teisele poole teed kerkiks kohati seitsmekorruseline suurhoone, mis vähendab samuti kinnistute väärtust. Elanikud on seega seisukohal, et detailplaneeringu sellisel kujul teostamine riivaks oluliselt nende omandipõhiõigust PS § 32 mõistes.

1.11. Siinkohal sooviksid Elanikud ka rõhutada, et Puusepa ja Tasuja tänava elamud kuuluvad Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalasse. Ilmselgelt oleks päikese ja privaatsuse vähenemine miljööväärtust vähendav tegur, mis vähendaks samuti kinnisvara väärtust, mistõttu tuleb detailplaneeringu kehtestamisel ka sellega arvestada.

1.12. Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringut tuleb muuta ning mh vähendada hoonete kõrgust, samuti vähendada nende mahtu ja muuta nende paiknemist kinnistutel. Detailplaneeringu korrigeerimise täpne maht saab selguda aga alles pärast uue ja korrektselt teostatud insolatsioonianalüüsi valmimist. Olukorras, kus detailplaneeringu aluseks olevad uuringud on viidud läbi ebakorrektselt, pole võimalik ka detailplaneeringut korrektselt koostada. Elanikud on veendunud, et kohtuvaidluse korral nõustuks selle seisukohaga ka halduskohtus.

**Kokkuvõttes paluvad Elanikud:**

**1. Viia läbi uus insolatsioonianalüüs, kus järgitaks korrektselt EVS 894:2008/A2:2015 nõudeid ja võetaks mh arvesse hoonete õiget kõrgust, tubade arvu ja analüüsitakse ka elamute teiste korruste ning ka Tasuja tn 4 asuva elamu insolatsiooniolukorda.**

		<p><b>2. Vastavalt korrektelt läbi viidud insolatsioonianalüüsi tulemustele korrigeerida detailplaneeringut (sh hoonete kõrgust, mahtu ja paiknemist) nii, et Puusepa tn äärde jäävate elamutele säiliks loomulik valgustus EVS 894:2008/A2:2015 nõuetele vastavalt.</b></p>	
<p>Kullerkupu tn 1 krundi omanik, 26.05.2017</p>	2.	<p>Olen tutvunud N.Lunini 16 aadressile ehitatava parkimismaja detailplaneeringuga ning seoses sellega avaldan arvamust, et <u>ei ole praeguse planeeritava parkimismaja asukohaga nõus</u>, kuna parkimismaja jääb liiga nähtavaks Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 krundile - <u>see muudaks praeguse individuaalelamute roheala liiga kardinaalselt</u> ning sellega ei oleks rahul ka paljud seelses piirkonnas elavad elanikud. Kindlasti ei ole parkimismaja see, mida soovitakse kodu aknast välja vaadates näha, sellepärast pakun mina ja ka Kullerkupu 3 elanikud <u>lahenduseks, et parkimismaja ehitatakse natukene teise koha peale</u> (et väljapakutav asukoht oleks arusaadav, siis lisan manusesse foto). Fotol olev asukoht oleks Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 elanikele palju vastuvõetavam, kuna parkimismaja jääks enamjaolt kasvavate puude ja elektri alajaama varju, ning ei rikuks hetkel olevat individuaalelamute roheala. Mida vähem on parkimismaja näha silmaga, seda vähem kostub sealt ka mootorsõidukite müra - müra põhjustab jällegi elukeskkonna halvenemist ning seda me kindlasti ei soovi. <u>Palume parkimismaja mitte ehitada 4 korruseliseks</u>, kuna kõrgemal asetseva müra allika poolt tekitatud müra kostub ka kaugemale. Võimaluse korral ehitage rohkem süvitsi. Arvan, et mida kaugemale jääb parkimismaja haiglast, seda vähem häirivam on ka selle ehitamine (haigla töötajatele, ehitustehnikale jne). Planeerides palun mõelda ka rohelisuse peale. Seoses parkla ehitusega on muutunud</p>	<p><b>Ei arvestata.</b></p> <p>Parkimismaja on kavandatud haiglakompleksi teenindamiseks eesmärgiga vähendada tänavatel parkimist ja tagada tänavatel sujuv ja ohutu liiklus. Parkimismaja asukoht on valitud selliselt et N.Lunini põik tänav, N.Lunini tänav ja kavandatud parklasse juurdepääs moodustaksid ristmiku, mis tagab ohutuma liiklemise. Arvestades N.Lunini tn 16 krundistruktuuri on hoonestusala paigutamine N.Lunini tänava äärde olnud kompromisslahendus.</p> <p>Planeeringu koostamise käigus kaaluti parkimismaja kavandamist ka krundi sügavusse, kuid lähtudes just Kullerkupu tänava ääres asuvatest väikeelamutest, valiti lahendus kus parkimismaja on kavandatud N. Lunini tänava äärde.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas on täiendavalt sätestatud, et ehitusprojekti tuleb näha ette meetmed heitgaaside ja müra väljutamisel negatiivse mõju minimaliseerimiseks, ventilatsiooniseadmete paigutamisel mitte suunata neid elamukvartali poole.</p> <p>Linn ei pea vajalikuks detailplaneeringuga liikluskoormuse täiendavat reguleerimist. Liikluskorralduse edaspidine reguleerimine on võimalik ka ilma detailplaneeringuta.</p>

		<p>Kullerkupu tänav väga liiklustihedaks. Kuna nüüd planeeritakse haigla laiendust koos parkimismajaga, siis see tähendab liiklustiheduse veelgi suurenemist. Elades ise Kullerkupu tänaval, näen seda liiklust oma silmaga ning tunnen tõsiselt muret, kuidas sealne liiklusvoog (ja autode kiirus) võib lõpuks viia mõne inimohvriga liiklusõnnetuseni. Siinkohal tõstan esile, et sealsel tänaval elab väga palju väikseid lapsi. Pakun välja, et <u>tänavale võiks paigaldada sõidukiirust piiravad tõkised ning tänav muuta ühesuunaliseks.</u> Ühesuunaliseks sellepärast, et mitte halvendada ümbruskonna elanike elukvaliteeti, seoses suureneva müra ja heitgaaside tõttu. Samas, et mitte piirata inimeste jõudmist haiglasse tööle võiks Kullerkupu tänava sõidusuund jääda haigla poole. Peale tööd koju sõites oleks inimestel aega sättida oma kojusõidu trajektoori. Väljapakutud variant ei häiriks ka parklaist lahkujaid, kuna Ravila tänavalt väljasõit on nagunii liiklustiheduse tõttu raskendatud (Tean seda omast kogemusest). Kullerkupu tänava liikluskorralduse pärast on kõik tänava elanikud ootusärevad. Seoses parkimismaja ehitusega hakkab ümbruskonnas liiklema palju rasket ehitustehnikat ning ehituse käigus tekib ka maapinna vibratsiooni. <u>Kuidas on asi korraldatud, kui parkimismaja ehituse tõttu tekib ümbruskonnas olevate majadele kahjustused?</u></p>	
<p>Kullerkupu tn 4 krundi omanik, 31.05.2017</p>	<p>3.</p>	<p>Seoses N. Lunini 16 parkimismaja detailplaneeringu avaliku arutelu väljakuulutamisega sooviks Kullerkupu 4 elanike nimel arutus kaasa rääkida ja omalt poolt toetada Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 elanike Teile saadetud ettepanekut muuta parkimismaja asukohta selliselt, <u>et ta jääks elumajade poolt rohkem olemasoleva alajaama ja suurte puude varju.</u> Tegemist on ümbruses elavate inimeste elukeskkonda <u>märkimisväärselt ja pöördumatult</u></p>	<p><b>Ei arvestata.</b> Vt p. 2 vastus.</p>

		<p><u>halvendava ning elanike tervist kahjustava ehitisega</u> (kaasneb pidev õhusaaste, müra ja liiklustiheduse suurenemine), mistõttu palun Teil tõsiselt kaaluda võimalust ehitada parkimismaja kohta, kus see jääks elumajade poolt võimalikult olemasoleva tehnorajatise ja põlispuude varju ning võimalusel projekteerida selliselt; <u>et heitgaaside väljalaskeavad ei oleks suunatud elumajade poole. Parkla elumajade poolne sein võiks olla kinnine</u>.</p> <p>See on äärmiselt oluline talvel; kui inimesed oma autosid pikalt soojendavad.</p> <p>Kahjuks on praeguseks parkla teoreetiliselt laienenud juba meie maja ette, kus päeval pargivad autod, kes parklasse ära ei mahu, jättes teinekord auto osaliselt parkima murul (kuidas nende alt muru niita) ja pöörates oma autosid ümber meie ees oleval mururibal seda kahjuks lõhkudes.</p> <p>Lisaks sellele lubage märkida, et juba parkla ehitus tekitab meile kui naabermajale praod põrandatesse. Ilmselt on parkimismaja ehitamisega kaasnevad kahjud veelgi ulatuslikumad.</p> <p>Liiklusõnnetuste ennetamiseks teen ettepaneku paigaldada <u>Kullerkupu tänavale õueala liiklusemärgid</u>, et juhid jõuaksid märgata tänaval rattaga sõitvaid ja naabermajadesse mängima tõttavaid lapsi, keda sellel tänaval liigub hetkel palju. Loodan Teie mõistmisele ja koostöövalmidusele, et leida optimaalne lahendus!</p>	
<p>Tasuja tn 6 krundi omanikud, 23.07.2017</p>	4.	<p>Oleme tutvunud Tartu linna veebilehel välja pandud ConArte OÜ poolt 06.07.2017 esitatud insolatsioonianalüüsiga. Selles analüüsi tabelis on välja toodud ebakorrektsed alljärgnevad andmed Tasuja 6 eramu osas:</p>	<p><b>Ei arvestata.</b></p> <p>Nagu avalikul arutelul insolatsioonianalüüsi koostaja, arhitekt Peep Soopere, välja tõi, on vastavalt standardile EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" insolatsiooni kestus eluruumides piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud</p>

	<p>kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Kui esimese korruse näitajad on positiivsed, siis teise korruse olukord on sama või paremgi.</p>
<p>- Punktis 2 välja toodud arvutuslike andmete alusel <b>ei ole kindlasti insolatsiooni kestus kellaaegadel 6.43-16.29</b>. See ei ole võimalik, sest insolatsiooni algus punktis 1 on näidatud alates kella 12.49. Punktis 1 ja 2 näidatud aknad asetsevad hoone erinevatel külgedel. Lihtsamalt seletatuna päikese trajektoor muutub ja alates kella 12.49 paistab päike ainult hoone teises küljes paiknevas punktis 1. Punktis 2 toodud aken jääb varju ülejäänud päevaks. Samuti punktis 2 näidatud päikese valguse alguskellaaeg 6.43 on liiga varajane, sel kellaajal päike asetseb hoone teise külje suunal ja insolatsiooni punktis 2 ei ole, tegelik alguse kellaaeg on 8.30. Insolatsiooni andmete tabelis justkui päike ei liigukski ja seisaks kuni 16.29 ühel ja samal trajektoorigil. Samasugune viga on tabelis L.Puusepa tn 7 punktis 1 näidatud kellaaegade osas.</p> <p>- Insolatsiooni joonisel kujutatud Tasuja 6 eramu asendiplaan ei ole korrektne ja <b>ei vasta tegelikule hoone põhiplaani kujutisele</b>. Lisan Maa-ameti väljavõtte, millelt on näha hoone piirjooned. Eksliku kujutise tõttu ei ole ka arvestatud, et punktis 2 määratud insolatsioon on veel lühem ette jääva hoone väljaulatuva osa tõttu.</p> <p>- Detailplaneeringu muudatus ei mõjuta</p>	<p>Päike liigub taevalaotusel idast läände. P2 asub hoone lõuna-kaguküljel ja insolatsioon läheb arvesse kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja päikese asimuudi ja vaadeldava hoone vaheline nurk 10°. Päike tõuseb Tartus 22. aprill kell 5.42 ja kell 6.43 vastab päikese asukoht standardis esitatud nõuetele. Kella 12.49 alates hakkab päike paistma ka p1 ja samal ajal paistab ta ikka edasi p2 kuni kella 16.29-ni. Insolatsiooni analüüsi joonisel on näha nn päikese liikumisest tulenevad sektorid p-des 1 ja 2.</p> <p>Asendiplaanil on jäänud kuvamata veranda (sellest ka erinevus Maa-ameti väljavõttega), mis projekti järgi on lahtine, ilma seinteta rajatis. Tegelikult on veranda ehitatud kinni.</p> <p>Tartu LV-st arhiivist saadud Tasuja 6</p>

Tasuja 6 eramu punktis 2 näidatud insolatsiooni osas vaid söögitoa-elutoa kõige suurema väljaulatuva akna osas, mis on insolatsiooni aruandest välja jäetud. Kirja lisaks oleval välivaatel näidatud “?”. Tasuja 6 eramu on ehitatud aastatel 1998-1999 ja projekteeritud selliselt, et hoone I korrusel paikneva eluruumi valgustuse tagab kolme eri suunda rajatud väljaulatuv aken. Insolatsiooni aruandes on koostaja poolt valitud punktid teadlikult, et varjata tegelikku insolatsiooni vähenemist üle 50 % Tasuja 6 eramu osas. Nelja või enama arvuga korterite osas tuleb vaadelda insolatsiooni vähemalt kahes toas. Tasuja 6 eramu osas on aruandes välja toodud ainult ühes toas. Ühe ja sama ruumi kaks erinevat eri suundades asetsevat akent. Tasuja 6 eramul on esimesel korrusel 1 magamistuba ja üks avatud elutuba-köök-söögituba, teisel korrusel 2 magamistuba. Lisan siia ka hoone I korruse plaani, millelt on näha, et projektijärgselt ei ole ühtegi vaheseina ega ust, tegemist üheainsa suure eluruumiga.

- Insolatsiooni arvutustel ei ole arvestatud hoone arhitektuurilisi iseärasusi ega olemasolevat kõrghaljastust.

Kokkuvõtvalt leiame, et insolatsiooni arvutusel Tasuja 6 eramu osas on kajastatud aruandes valeandmeid ja määratud insolatsioon ainult ühes eluruumis. Insolatsiooni määramisel tuleb arvesse võtta kõik tegelikud detailplaneeringu ala muutmisega seotud mõjutused L.Puusepa tänaval. Tasuja 6 eramu osas on meelevaldselt valitud punktid insolatsiooni määramisel ja teadlikult esitatud ekslikke andmeid, et varjata insolatsiooni vähenemist üle 50 %.

elamu korruste plaanid vastavad vastuväite esitaja poolt lisatud plaanidele. Arvestades, et plaanil kuvatud söögitoa ja köögi osade vahel on ukse asemel ukseava, on vaieldav, kas neid tuleks käsitleda eraldi või ühe ruumina. Juhul kui siiski lugeda vastuväites kirjeldatud I korruse ruume ühe toana, on siiski EVS-i põhine nõue täidetud, kuna teisel korrusel asuv lõunapoolse toa insolatsioonis ei toimu mingeid muutusi ja ka kestvus ületab normipõhist analoogselt esimese korruse p2 omale.

Insolatsiooni analüüs on koostatud Tartu LV arhiivis ehitusloa taotluse aluseks olnud plaanidele tuginedes. Linna poolt tellitud 3D mudelis on täiendavalt näha ka kõrghaljastusest tekkivad varjud ning ka idasuunas oleva hoonestuse varjud.

		Soovime, et insolatsiooni aruande koostaks erapooletu sõltumatu ekspert, arvestades eramute arhitektuurilisi iseärasusi ja olemasolevat kõrghaljastust.	
L. Puusepa tn 5. 11 krt 2 omanik, 24.07.2017	<b>1. Insolatsioonianalüüs.</b> Nii nagu mulle saadetud ja Tartu linna kodulehel olevates materjalidest nähtub, siis linnavalitsus on tellinud uue insolatsioonianalüüsi. Paraku ei saa ma koostatud insolatsioonianalüüsiga kuidagi nõustuda. Seda järgmistel põhjustel:  1.1 Arhitekt Peep Soopere ebakompetentsus või teadlik eksitamine. Nii nagu 20.06.2017.a. toimunud koosoleku protokollist nähtub, siis insolatsioonianalüüsi koostaja arhitekt Peep Soopere on koosolekul selgitanud standardist EVS 894:2008/A2:2015 tulenevaid nõudeid. Oma selgitustes väidab Peep Soopere, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% esialgsest kogukestvusest. Ilmselgelt on Peep Soopere selline väide vale ja koosolekul osalejaid eksitav. Standard EVS 894:2008/A2:2015 sätestab väga selgelt ja üheselt, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% vaadeldavas toas. Peep Soopere selline väide viitab selgelt tema ebakompetentsusele või siis soovile koosolekul viibijaid pahatahtlikult eksitada.  1.2 Erinevalt eelmisest insolatsioonianalüüsist on linnavalitsus tellinud uue insolatsioonianalüüsi selliselt, et algandmeteks on võetud kehtiv detailplaneering ning selles olevad absoluutkõrgused. Ilmselgelt on linnavalitsuse selline teemakäsitlus lubamatu. Vaatamata sellele, et täna kehtib detailplaneering teatud absoluutkõrgustega ei muuda see kehtetuks standardis EVS	<b>Ei arvestata.</b>  Peep Soopere poolt koostatud täiendava analüüsi koostamisel on standardi järgselt esitatud insolatsiooni nõuded korteri põhised. Standardile vastavalt: Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalise korterite puhul vähemalt ühes toas. Analüüsi koostaja on standardi EVS 894:2008/A2:2015 koostamise töörühma liige ja tema insolatsioonianalüüsi koostamise kompetentsuses ei ole alust kahelda.  Ka 2004 aastal kehtestatud L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneeringu koostamise ajal on planeeritava mõju ümbruskonnale hinnatud. Koostatud eksperthinnangust "Sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikum detailplaneeringu lahenduse mõju Puusepa tänaval paiknevate elamute valgustatusele" (osaühing Hendrikson & Ko, 2003) lähtuvalt määrati L. Puusepa tänava äärseks maksimaalseks absoluutseks ehituskõrguseks 90.00 m.  Koostatavas planeeringus on L.	

894:2008/A2:2015 sätestatud nõudeid. Kuna täna kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal jättis linnavalitsus Ave Elkeni sõnade kohaselt insolatsioonianalüüsi koostamata, siis olen seisukohal, et insolatsioonianalüüsi koostamisel oleks tulnud algandmeteks võtta enne kehtivat detailplaneeringut olnud andmed.

1.3 Uue insolatsioonianalüüsi koostamisel on jätkuvalt aluseks võetud üksnes üks kindel kuupäev (Peep Soopere sõnade kohaselt 22. aprill) ning analüüs on koostatud üksnes esimese korruse korterite kohta. Peep Soopere on selgitanud, et nimetatud kuupäev on aluseks võetud põhjusel, et siis liigub päike kõige madalamalt ning insolatsiooniaja kestus on kõige lühem. Asjaolu, et teise korruse korterite kohta on jäetud analüüs koostamata põhjendab Peep Soopere sellega, et teise korruse korteritel on insolatsiooniaja kestus pikem, kui esimesel korrusel paiknevatel korteritel nigi seetõttu võib eeldada, et kui esimesel korrusel on insolatsiooniaja kestus piisav, siis teise korruse korteritel on näitajad veel paremad. Paraku ei saa ma Peep Soopere põhjendustega nõustuda. Seda eeskätt põhjusel, et insolatsioonianalüüsi puhul

Puusepa tänava äärde kavandatud kõrgeima hoonekorpuse (C) absoluutkõrguseks planeeritud 95.00 arvestades SA Tartu Ülikooli Kliinikum vajadusi. Samas on teiste korpuste kõrgused võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega jäänud samaks või viidud madalamaks (E-korpus 90.00, D-korpus 78.00, G2-korpus 82.00, G1-korpus 82.00, M-korpus 86.00).

Peep Soopere insolatsioonianalüüsid on koostatud kahe erineva olukorra jaoks: Esimene insolatsioonianalüüs võrdleb muutusi olemasoleva olukorra ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi. Teine insolatsioonianalüüs võrdleb muutusi kehtiva detailplaneeringu ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi. Insolatsioon säilis piisavana mõlemal juhul.

Analüüsi koostaja vastus on igati asjakohane. Standardi järgselt on ajavahemikuks määratud 22. aprill kuni 22. august. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: arvestades päikese asimuuti ja tõusunurka muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprill kuni 22. juuni aina paremaks ja 22. juuni kuni 22. august insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. aprill tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Vastuväite esitaja väide, et tänu teise korruse korterite pikemale insolatsiooniaja kestusele, on teise korruse korterites insolatsiooniaja kestuse muutus ka suurem, kui esimese korruse korterites ja insolatsiooniaja muutus suureneb veelgi, kui analüüsi koostamise

<p>ei ole oluline üksnes insolatsiooniaja kestus, vaid ka insolatsiooniaja kestuse muutus. Standard sätestab ju üheselt, et nõutud on mõlema tingimuse tagamine. Siinkohal juhin linnavalitsuse tähelepanu asjaolule, et tänu teise korruse korterite pikemale insolatsiooniaja kestusele, on teise korruse korterites insolatsiooniaja kestuse muutus ka suurem, kui esimese korruse korterites. Insolatsiooniaja muutus suureneb veelgi, kui analüüsi koostamise aluseks võtta 22. aprilli asemel mõni hilisem kuupäev, kui päike liigub kõrgema kaarega.</p>	<p>aluseks võtta 22. aprilli asemel mõni hilisem kuupäev, kui päike liigub kõrgema kaarega on teadaolevate astronoomiliste ja füüsika seaduste taustal võimatu.</p>
<p>1.4 Nii nagu ei ole insolatsioonianalüüsis arvestatud teisel korrusel paiknevate korteritega, ei ole mitme hoone puhul jätkuvalt arvestatud eluruumidega milliste insolatsiooniaja kestuse muutus on ilmselt 100% (nt Tasuja 6, Tasuja 4 ja L.Puusepa 15 osad eluruumid). Peep Soopere on varasemalt asunud seisukohale, et see ei olegi vajalik, kuna teistes tubades on insolatsiooniaja kestus piisav. Ilmselgelt on selline seisukoht vale. Vaadelda tuleb ikka seda ruumi mida planeeritav hoone mõjutab.</p>	<p>Hinnatud on kõige halvemas olukorras olevaid kortereid, milleks on alati esimesel korrusel ehk kõige madalama vaatluspunktiga korterid. Juhul kui kõige halvemas olukorras olevas esimese korruse korteris on tagatud insolatsioon ei saa kuidagi väita, et kõrgemal teisel korrusel paiknevas korteris oleks insolatsiooni kestvus küsitav.</p>
<p>1.5 Lisaks juba kirjeldatud insolatsioonianalüüsis esinevatele puudustele ei ole insolatsioonianalüüsi koostamisel arvestanud olemasolevate hoonete gabariitide muutusega. Kuna põhiplaani märgitud olemasolevate hoonete asukoht ja planeeritav maapealne hoonestusala (korpused D ja G2) ei asu kohakuti, siis saan ma aru, et nimetatud korpuseid plaanitakse laiendada. Kuna nimetatud korpused laienevad L.Puusepa tänava poole, siis sellest tingituna muutuks ka insolatsiooniaja kestus lühemaks. Paraku selle asjaoluga insolatsioonianalüüsis arvestatud ei ole. Eeltoodut aluseks võttes võib kindlalt väita, et tänaseks koostatud insolatsioonianalüüsid on koostatud üksnes ühe poole (kliinikum) huve silmas pidades. Seega on</p>	<p>Insolatsiooni analüüsi koostaja on arvestanud joonisel esitletud ehituslike mahtudega sh korpuse D ja G2 mitte kohakuti paiknemist. Hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 on hoone maapealse osa alune pind hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Antud planeeringuga on osaliselt</p>

<p>linnavalitsus eksinud Planeerimisseaduse § 10 lg 1 sätestatu vastu. Siinkohal teen linnavalitsusele ettepaneku tellida veel üks insolatsioonianalüüs, seekord juba pädevalt ja erapooletult spetsialistilt. Vältimaks edasisi insolatsioonianalüüsi puudutavaid vaidlusi tuleks insolatsioonianalüüs tellida riiklikult tunnustatud ja kõiki osapooli rahuldavalt eksperdilt. Analüüsi tellimisel tuleks silmas pidada asjaolu, et analüüsi koostamisel oleks arvestatud kõigi asjast huvitatud isikute huvidega.</p>	<p>Puusepa tänava äärne hoonestusala suurem arvestusega, et oleks võimalik rajada varikatusaid. Korpuste D ja G2 laiendamist ei planeerita.</p>
<p><b>2. Olemasolevate hoonete kõrgused ja planeeritavate hoonete uued kõrgused.</b> Kuna ühegi plaani peale, ega üheski muus dokumendis ei ole ära märgitud täna olemasolevate hoonete kõrgusi, siis jääb mulle arusaamatuks, et millist hoonet ja kui palju soovitakse kõrgemaks ehitada. Palun detailplaneeringu koostajal märkida plaani peale lisaks planeeritava hoone kõrgusele ka täna olemasoleva hoone kõrgus.</p>	<p>Krundi ehitusõigusega määratakse: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.</p>
<p><b>3. Planeeritav maapealne hoonestusala.</b> Nii nagu ma juba p 1.5 märkisin, siis korpuste D ja G2 olemasolevate hoonete ja planeeritava maapealse hoonestusala piirid ei ühti. Seletuskirjas on kirjas, et nimetatud korpused säilitatakse. Palun selgitada mida peetakse silmas mõiste all „korpused säilitatakse“. Hetkel on minu arusaam, et korpused küll säilitatakse, kuid laiendatakse. Juhul, kui nimetatud korpuseid ei plaanita laiendada, siis hilisemate vaidluste vältimiseks palun planeeritava hoonestusala piir viia olemasolevate hoonetega ühele joonele.</p>	<p>Detailplaneering koosneb joonistest ja seletavast teksti osast. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitletud planeeritava lahenduse hoonete mahud, olemasoleva olukorra joonisel olemasolevate hoonete absoluutkõrgused.</p>
<p><b>4. Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.</b> Siinkohal juhin linnavalitsuse tähelepanu Planeerimisseaduse § 140 lg 1 sätestatule. Olen seisukohal, et kuna kehtiva</p>	<p>Väide, et kehtivat detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima, ei ole adekvaatne. Käesolevaks ajaks on kehtiva detailplaneeringu järgselt väljaehitatud Maarjamõisa meditsiinilinnaku I ja II ehitusjärjekord.</p>

	<p>detailplaneeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning ilmselgelt ei ole planeeritava kinnistu omanik kehtivast detailplaneeringust enam huvitatud (miks muidu on algatatud uus detailplaneering), siis oleks õige tunnistada hetkel kehtiv detailplaneering kehtetuks.</p> <p><b>5. Kompromissi võimalikus.</b>  Kuigi analüüsides linnavalitsuse tänast käitumist, siis on ilmne, et linnavalitsus isegi ei ürita asjast huvitatud pooltega kompromissi saavutada, vaid üritab läbi suruda üksnes ühe osapoole huve. Teen siiski ettepaneku veelkord kutsuda kokku ümarlaud arutamaks võimaliku kompromisslahenduse leidmist. Juhul, kui linnavalitsus jätkab linnakodanike põhjendatud nõudmistele ja ettepanekute eiramist, siis ei jää meil muud üle, kui oma õiguste kaitseks pöörduda kohtu poole. Nagu me kõik teame, siis kohtusse pöördumise korral võib jääda detailplaneeringu kehtestamine aastateks venima ja minna kõigi osapoolte jaoks üsnagi kulukaks. Vältimaks meie kõigi aja ja raha kulutamist palun linnavalitsusel suhtuda esitaud ettepanekutesse äärmise tõsidusega.</p> <p><b>6. Teadete edastamine.</b>  Vältimaks olukorda kus mul jääb mõni oluline teade (nt 20.06.2017.a. toimunud koosoleku kokku kutsumine) kätte saamata, siis palun edaspidi kõik kõnealuse detailplaneeringuga seotud teated saata ka minu e-posti aadressile.</p>	<p>PlanS § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.</p>
<p>L. Puusepa tn6.  13 krundi omanikud,  24.07.2017</p>	<p><b>1. Insolatsioonianalüüs.</b>  Nii nagu mulle saadetud ja Tartu linna kodulehel olevates materjalidest nähtub, siis linnavalitsus on tellinud uue insolatsioonianalüüsi. Paraku ei saa ma koostatud insolatsioonianalüüsiga kuidagi nõustuda. Seda järgmistel</p>	<p><b>Ei arvestata.</b>  Vt p 4 ja 5</p>

põhjustel:

1.1 Arhitekt Peep Soopere ebakompetentsus või teadlik eksitamine. Nii nagu 20.06.2017.a. toimunud koosoleku protokollist nähtub, siis insolatsioonianalüüsi koostaja arhitekt Peep Soopere on koosolekul selgitanud standardist EVS 894:2008/A2:2015 tulenevaid nõudeid. Oma selgitustes väidab Peep Soopere, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% esialgsest kogukestvusest. Ilmselgelt on Peep Soopere selline väide vale ja koosolekul osalejaid eksitav. Standard EVS 894:2008/A2:2015 sätestab väga selgelt ja üheselt, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% vaadeldavas toas.

Peep Soopere selline väide viitab selgelt tema ebakompetentsusele või siis soovile koosolekul viibijaid pahatahtlikult eksitada.

1.2 Erinevalt eelmisest insolatsioonianalüüsist on linnavalitsus tellinud uue insolatsioonianalüüsi selliselt, et algandmeteks on võetud kehtiv detailplaneering ning selles olevad absoluutkõrgused. Ilmselgelt on linnavalitsuse selline teemakäsitlus lubamatu. Vaatamata sellele, et täna kehtib detailplaneering teatud absoluutkõrgustega ei muuda see kehtetuks standardis EVS 894:2008/A2:2015 sätestatud nõudeid. Kuna täna kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal jättis linnavalitsus Ave Elkeni sõnade kohaselt insolatsioonianalüüsi koostamata, siis olen seisukohal, et insolatsioonianalüüsi koostamisel oleks tulnud algandmeteks võtta enne kehtivat detailplaneeringut olnud andmed.

1.3 Uue insolatsioonianalüüsi koostamisel on jätkuvalt aluseks võetud üksnes üks kindel kuupäev (Peep Soopere sõnade kohaselt 22. aprill) ning analüüs on koostatud üksnes esimese korruse korterite kohta. Peep Soopere on selgitanud, et nimetatud kuupäev on

aluseks võetud põhjusel, et siis liigub päike kõige madalamalt ning insolatsiooniaja kestus on kõige lühem. Asjaolu, et teise korruse korterite kohta on jäetud analüüs koostamata põhjendab Peep Soopere sellega, et teise korruse korteritel on insolatsiooniaja kestus pikem, kui esimesel korrusel paiknevatel korteritel ning seetõttu võib eeldada, et kui esimesel korrusel on insolatsiooniaja kestus piisav, siis teise korruse korteritel on näitajad veel paremad.

Paraku ei saa ma Peep Soopere põhjendustega nõustuda. Seda eeskätt põhjusel, et insolatsioonianalüüsi puhul ei ole oluline üksnes insolatsiooniaja kestus, vaid ka insolatsiooniaja kestuse muutus. Standard sätestab ju üheselt, et nõutud on mõlema tingimuse tagamine. Siinkohal juhin linnavalitsuse tähelepanu asjaolule, et tänu teise korruse korterite pikemale insolatsiooniaja kestusele, on teise korruse korterites insolatsiooniaja kestuse muutus ka suurem, kui esimese korruse korterites. Insolatsiooniaja muutus suureneb veelgi, kui analüüsi koostamise aluseks võtta 22. aprilli asemel mõni hilisem kuupäev, kui päike liigub kõrgema kaarega.

1.4 Nii nagu ei ole insolatsioonianalüüsis arvestatud teisel korrusel paiknevate korteritega, ei ole mitme hoone puhul jätkuvalt arvestatud eluruumidega milliste insolatsiooniaja kestuse muutus on ilmselt 100% (nt Tasuja 6, Tasuja 4 ja L.Pusepa 15 osad eluruumid). Peep Soopere on varasemalt asunud seisukohale, et see ei olegi vajalik, kuna teistes tubades on insolatsiooniaja kestus piisav. Ilmselgelt on selline seisukoht vale. Vaadelda tuleb ikka seda ruumi mida planeeritav hoone mõjutab. **Peale selle puudub insolatsiooni analüüs L.Puusepa 13, korter 2 kohta sootuks!**

1.5 Lisaks juba kirjeldatud insolatsioonianalüüsis esinevatele puudustele ei ole insolatsioonianalüüsi koostamisel arvestanud olemasolevate hoonete gabariitide muutusega. Kuna

Tartu LV arhiivi materjalide alusel on Puusepa tn 13 esimesel korrusel üks korter ja teisel korrusel teine korter. Hinnatud on kõige halvemas olukorras olevaid kortereid, milleks on alati esimesel korrusel ehk kõige madalama vaatluspunktiga korterid. Juhul kui kõige halvemas olukorras olevas esimese korruse korteris on tagatud insolatsioon ei saa kuidagi väita, et kõrgemal teisel korrusel paiknevas korteris oleks insolatsiooni kestvus küsitav.

põhiplaanil märgitud olemasolevate hoonete asukoht ja planeeritav maapealne hoonestusala (korpused D ja G2) ei asu kohakuti, siis saan ma aru, et nimetatud korpuseid plaanitakse laiendada. Kuna nimetatud korpused laieneksid L.Puusepa tänava poole, siis sellest tingituna muutuks ka insolatsiooniaja kestus lühemaks. Paraku selle asjaoluga insolatsioonianalüüsis arvestatud ei ole. Eeltoodut aluseks võttes võib kindlalt väita, et tänaseks koostatud insolatsioonianalüüsid on koostatud üksnes ühe poole (kliinikum) huve silmas pidades. Seega on linnavalitsus eksinud Planeerimisseaduse § 10 lg 1 sätestatu vastu. Siinkohal teen linnavalitsusele ettepaneku tellida veel üks insolatsioonianalüüs, seekord juba pädevalt ja erapooletult spetsialistilt. Vältimaks edasisi insolatsioonianalüüsi puudutavaid vaidlusi tuleks insolatsioonianalüüs tellida riiklikult tunnustatud ja kõiki osapooli rahuldavalt eksperdilt. Analüüsi tellimisel tuleks silmas pidada asjaolu, et analüüsi koostamisel oleks arvestatud kõigi asjast huvitatud isikute huvidega.

## **2. Olemasolevate hoonete kõrgused ja planeeritavate hoonete uued kõrgused.**

Kuna ühegi plaani peale, ega üheski muus dokumendis ei ole ära märgitud täna olemasolevate hoonete kõrgusi, siis jääb mulle arusaamatuks, et millist hoonet ja kui palju soovitakse kõrgemaks ehitada.

Palun detailplaneeringu koostajal märkida plaani peale lisaks planeeritava hoone kõrgusele ka täna olemasoleva hoone kõrgus.

## **3. Planeeritav maapealne hoonestusala.**

Nii nagu ma juba p 1.5 märkisin, siis korpuste D ja G2 olemasolevate hoonete ja planeeritava maapealse hoonestusala piirid ei ühti. Seletuskirjas on kirjas, et nimetatud korpused säilitatakse. Palun selgitada mida peetakse silmas mõiste all

„korpused säilitatakse“. Hetkel on minu arusaam, et korpused küll säilitatakse, kuid laiendatakse. Juhul, kui nimetatud korpuseid ei plaanita laiendada, siis hilisemate vaidluste vältimiseks palun planeeritava hoonestusala piir viia olemasolevate hoonetega ühele joonele.

#### **4. Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.**

Siinkohal juhin linnavalitsuse tähelepanu Planeerimisseaduse § 140 lg 1 sätestatule.

Olen seisukohal, et kuna kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning ilmselgelt ei ole planeeritava kinnistu omanik kehtivast detailplaneeringust enam huvitatud (miks muidu on algatatud uus detailplaneering), siis oleks õige tunnistada hetkel kehtiv detailplaneering kehtetuks.

#### **5. Kompromissi võimalikus.**

Kuigi analüüsides linnavalitsuse tänast käitumist, siis on ilmne, et linnavalitsus isegi ei ürita asjast huvitatud pooltega kompromissi saavutada, vaid üritab läbi suruda üksnes ühe osapoole huve. Teen siiski ettepaneku veelkord kutsuda kokku ümarlaud arutamaks võimaliku kompromisslahenduse leidmist.

Juhul, kui linnavalitsus jätkab linnakodanike põhjendatud nõudmiste ja ettepanekute eiramist, siis ei jää meil muud üle, kui oma õiguste kaitseks pöörduda kohtu poole.

Nagu me kõik teame, siis kohtusse pöördumise korral võib jääda detailplaneeringu kehtestamine aastateks venima ja minna kõigi osapoolte jaoks üsnagi kulukaks. Vältimaks meie kõigi aja ja raha kulutamist palun linnavalitsusel suhtuda esitatud ettepanekutesse äärmise tõsidusega.

#### **6. Teadete edastamine.**

Vältimaks olukorda kus mul jääb mõni oluline teade (nt 20.06.2017.a toimunud koosoleku kokku kutsumine) kätte

	saamata, siis palun edaspidi kõik kõnealuse detailplaneeringuga seotud teated saata ka minu e-posti aadressile.	
--	---	--

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär