



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.04.2019 nr 410

**Seisukohtade võtmine Mõisavahe tn 71 ja
Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala
detailplaneeringu avalikul väljapanekul
laekunud arvamuste osas ning avaliku arutelu
aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 3. oktoobri 2017. a korraldusega nr 977 algatati Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneering ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi moodustada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide põhjal korterelamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste korterelamute rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Nordecon AS ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Tartu Linnavalitsuse 11. veebruari 2019. a korraldusega nr 162 suunati detailplaneering avalikule väljapanekule, mis toimus 4.-18. märtsil 2019. Avaliku väljapaneku jooksul esitas arvamused Mõisavahe tn 64 korteriomanik ja ühistu esindaja. Arvamused käsitlesid detailplaneeringuga kavandatavat ehitusõigust ja liikluskorraldust ning sellest tulenevaid võimalikke mõjusid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1, 3, ja 4 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 2. mai 2019. a kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnaepea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p>Mõisavahe 64 korteriühistu esindaja, 17. märts 2019. a:</p> <p>1. Seletuskirjas on kruntide moodustamise osas juba ebakõla vms sisse kirjutatud. Planeeringu seletuskirjas on järgmine: „Iga korterelamu juurde on lubatud moodustada iseseisev korterelamumaa krunt tingimusel, et tagatud oleks hoone teenindamiseks vajalik haljastuse ja parkimise lahendus ning vajalikud servituudi kokkulepped. Juhul kui korterelamu krundil ei ole võimalik tagada normikohast haljastuse ja parkimise lahendust, siis iseseisvat katastriüksust ühe hoone juurde moodustada ei saa.“ Kuidas on võimalik sellist lahendust planeerida, kui ei ole teada, kas on võimalik igale kortermajale eraldi krunt moodustada või ei. See näitab juba seda, et piirinaabrina ei ole võimalik sellise lahendusega leppida. Planeeringuga saab jätta tõesti nn mänguruumi, kuid kruntide moodustamine ei ole see koht. Planeerimisseaduse kohaselt on planeeringu üheks eesmärgiks planeeringuala kruntideks jaotamine.</p>	<p>1. Selgitus</p> <p>Detailplaneeringuga on moodustatud kolm korterelamumaa krunti ning üks tee- ja tänavamaa krunt. Ala täiendavalt kruntideks jagamine on jäetud võimalusena mitte kohustusena. Täiendavalt on võimalik krundid jagada, selliselt et iga hoone juurde moodustatakse iseseisev katastriüksus. Kinnitame, et seda on vastavalt tingimustele ka soovi korral võimalik selliselt realiseerida.</p> <p>Planeeringu koostamisel on lähtutud ala jagamisest kolmeks ja antud võimalus krundid etapiti välja ehitada. Linn on seisukohal, et planeeringuga ei pea piirama tulevaste elanike võimalikke soove hoonet ja krunti iseseisvalt hallata. Samas soovib linn, et võimaliku jagamise korral ei tekiks olukorda, kus elamu juurde moodustatakse krunt millele mahub üksnes hoone, vaid oleks tagatud ka kõik muu hoone teenindamiseks vajalik. Sellest tulenevalt on ka detailplaneeringus täpsustatud tingimused, et kui soovitakse elamu juurde iseseisvat krunti moodustada tuleb tagada üldplaneeringukohased nõuded haljastusele ja parkimisele.</p>
<p>2. Liikluskorralduse osa detailplaneeringus on poolik. Planeeringuga on ette nähtud uue mahasõidu rajamist Mõisavahe tänavalt. Lisaks on planeeritud ringristmik Mõisavahe 64 ja 67 vahelisele alale. Esiteks rajatav ringristmik kaotab olemasolevaid parkimisvõimalusi. Planeeringuga on ette nähtud majade 65, 66 ja 67 majade juurde parkimiskohti aga samas ei lahendata näiteks maja 64 parkimist. Planeeringust ei ole võimalik välja lugeda, mis alustel on liikluskorraldus selliselt planeeritud /lahendatud. Olemasolevat mahasõitu kasutades võivad kohalikud elanikud kinnitada, et olemasolev olukord ei kanna kriitikat, kuna Mõisavahe tänavale pääseda on üliiraske tänu Mõisavahe tänava liiklussagedusele, mis on väga suur. Nüüd on planeeringuga juurde tulemas üle 350 (sh Mõisavahe 65, 66 ja 67 juurde planeeritud kohad) parkimiskoha, mis hakkavad lisaks kasutama põhimõtteliselt sama lahendust</p>	<p>2. Mitte arvestada</p> <p>Elamukvartalile uue standardikohase teekoridori kavandamine tagab mugavama ja ohutuma liikluse kogu piirkonnale, lahenduse koostamisel on arvestatud ekspertide hinnangutega. Planeeritav lahendus välistab olemasolevate elamute parklaid läbiva liikluse ning loob jalakäijatele eraldatud ja turvalise liikumise võimalused. Uute korrapäraste ristmikute (ringristmik ja T-kujuline) rajamine korrastab samuti liiklemist ja muudab selle selgemaks ning turvalisemaks, distsiplineerib liiklejaid, jagab väljasõite ja vähendab kiiruseid.</p> <p>Juurdepääsutee on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ lähtetasemele hea 5 m laiune ning projektkiirusega 30 km/h. Juurdepääsutee idapoolsele küljele on planeeritud 3,5 m laiune jalgratta- ja jalgteed ala. Juurdepääsutee läänepoolsele küljele on planeeritud kõrghaljastusega haljasriba.</p>

(olemasolevast nihutatud kohast, kuid samuti nn T ristmikku (väljasõitu). Samuti on planeeritud uue juurdepääsu tee laiuseks 5m. Kõik on justkui standardi kohane, kuid planeerijad on ikkagi oma ala spetsialistid ning peaksid teadma, et 5m laiuse katendiga sõidutee ei ole sobilik kortermajade piirkonda olgugi et projektkiiruseks on planeeritud 30 km/h. On ju üldteada, et märk ei piira midagi ega kedagi. Antud juhul saab sellest 160m pikkune kiirtee. Sellisel juhul oleks pidanud planeeringu koostamise ajal läbi viidama liiklusuuringud. Liiklusuuringud annavad õige ja asjakohase ülevaate olemasolevast olukorrast ning seda, kas planeeritud lahendus on kõige õigem valik. Lisaks ei saa nõustuda transpordimaale nn ringtee planeerimisega. Ringtee ei ole kõige mõistlikum ja loogilisem lahendus. Nimelt puudub Tartu linnal võimekus tõrjuda lund elamurajoonide sees. Ringtee rajamisega tähendab see, et talvel muutub see läbimatuks ja päästeamet ning kiirabi ei pääse Mõisavahe 64 hoone ja teiste hoonete juurde. Igasugused väited, et linn on võimeline avalikel teedel lund tõrjuma, ei pea paika elamurajooni sees. See talv on väga ilmekalt näidanud, et linnal ei ole selleks võimekust. Autod sõidavad lumme kinni, mille tagajärjel tekivad rööpad ja nendest välja sõitmine on väga ohtlik. Samuti ei ole sellise lahenduse puhul võimalik kuhugi lund tõrjuda, sest selleks puuduvad alad. Praegusel hetkel suudab linn tõrjuda lund, mida on sellel talvel toimunud paaril korral, selliselt, et nn linna transpordimaale, kus hetkel laiub võsa ja umbrohi, lund linn tõrjuda ei suuda. Ometigi oli seal piisavalt ruumi. Samas niidetud muruga Mõisavahe 64 kinnistule suutis linn korra lume lükata küll. Majade 65, 66 ja 67 osas on planeeringuga näidatud küll parkimiskorralduse lahendamine ja parendamine, kuid kelle kohustuseks jääb sellise lahenduse realiseerimine. Huvitatud isiku kohustuseks on skeemi järgi ringristmiku väljaehitamine. Samas ehitatakse ringristmik olemasolevale asfaltplatsile. Kui arendaja ehitab ringi, siis kes ja kuna siis ülejäänud välja ehitab. Seega tuleb kindlasti muuta planeeringulahendust, sest selline ringtee seab ohtu just talvisel ajal juurdepääsu Mõisavahe 64 kinnistule ja

Linn on seisukohal, et planeeritud lahendus on kasutajasõbralik, antud asukohas linnaehituslikult põhjendatud, sobilik ning tagab turvalise liikluse. Kui soovitakse piiratud liikumiskiirust, peabki olema teeruum kitsam. Mida laiem on liikumisruum, seda julgem on autojuhil sõita ning seda kiiremini ta sõidab – ruumipsühholoogiast tuleneb, et tee laius mõjutab liikumiskiirust. Vajaduse korral on vastavalt olukorrale võimalik rakendada täiendavaid liiklust rahustavaid meetmeid.

Piirkonnas on majadevaheliste teede laius ligikaudu 6 m, kuid puuduvad külgnevad kõnni- või kergliiklusteed ning teed kasutatakse parkimiseks ja/või parkimise manööverdamiseks. Seega on ainult sõiduteeks planeeritud 5 + 3,5 m laiune juurdepääsutee lisanduva 4 m haljasribaga liiklemiseks hea ja turvaline lahendus.

Koostamisel oleva detailplaneeringuga ei lahendata ümbritsevate kruntide parkimisprobleeme. Kortermajade Mõisavahe tn 61, Mõisavahe tn 63 ja Mõisavahe tn 64, parkimine on võimalik samuti lahendada iseseisvate parklate rajamisega.

Linn on ka varasemalt (2013.a.) leidnud, et parklate rajamine korterelamute juurde on võimalik, paraku võeti tookord korteriühistu poolt taotlus tagasi ning tingimusi ei väljastatud. Soovi korral parendada parkimistingimusi, palume esitada linnale taotlus vastavate linnaehituslike nõuete väljastamiseks.

Uus võimalik parkimise lahendus on, tulenevalt uue teekoridori moodustamisest, antud üksnes Mõisavahe tn 65, Mõisavahe tn 66 ja Mõisavahe tn 67 korterelamute esisele Mõisavahe tänav T65 transpordimaa krundile. Antud parkla väljaehitamine ei sõltu planeeritud ehitusõiguse realiseerimisest vaid parklaga piirnevate kruntide omanike soovist ja võimalustest.

Linnal vastavaks otstarbeks rahalised vahendid puuduvad.

Planeeritud ehitusõiguse realiseerimise tingimusena on sätestatud kohustus välja ehitada detailplaneeringu kohased tänavarajatised Pos 4, Mõisavahe tänav T53, Mõisavahe tänav T55 ja Mõisavahe tänav T65 kruntide alal vastavalt seletuskirjas lk 12 toodud skeemile. Planeeringu alusel koostatakse tee ehitamise projekt, milles samuti kontrollitakse üle, et kõik rajatav vastaks nõuetele ja looks tingimused ohutuks liiklemiseks.

<p>teistele kinnistutele antud piirkonnas. Läbi planeeringu ei tohi seada ohtu olemasolevate elanike elu ja tervist.</p> <p><u>Koostada liiklusuuringud (peab sisaldama olemasoleva seisukorra ülevaadet, liiklusloendust jne ning analüüsi uue lahenduse kohta ning andma ka hinnangu perspektiiviga), mis hõlmavad planeeringuala ja ka piirkonna üldiselt – Mõisavahe 55 – Mõisavahe 67.</u></p>	<p>Lume lükkamise ja ladustamise osas on detailplaneeringus sätestatud, et planeeritud elamukruntidel kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisisesele planeeritud haljasaladel või krundilt ära vedada. Tänavamaal tagab tee lumest puhastamise linn, sõltumata ristmiku tüübist.</p> <p>Olemasolevalt kasutatakse kvartalissee sissesõiduks korterelamute esist, parklate vahelist ala, mis ei ole turvaline autoga liiklejale ega jalakäijatele.</p> <p>Planeeritud lahendusega on tagatud parem ja turvalisem juurdepääsulahendus kogu kvartalile. Planeeritud on eraldi tänavamaa krunt, millele on lahendus antud kõiki liiklejagruppe arvestades. Kavandatud ristmike tüüpide kavandamisel on samuti lähtutud ohutuse ja läbilaskevõime tagamise vajadusest.</p> <p>Lähtudes olemasolevast olukorrast ja planeeritud lahendusest ei muuda täiendava liiklusuuringu koostamine võimalikku lahendust:</p> <ul style="list-style-type: none"> – iseseisva tänavamaa krundi moodustamine ja vastavalt planeeringule standardikohane väljaehitamine loob kõigile liiklejatele turvalise liiklemise võimalused. – ristumine Mõisavahe tn kui jaotusmagistraaliga tuleb kavandada ühest kohast kuna kahe kõrvuti asetseva ristmiku kavandamine tekitaks segadust ja liiklusohutlikke olukordi. – planeeringualale täiendavate laiemate tänavate kavandamine ei muuda liikluskooormust mujal linnas sujuvamaks. Liikluses esinevad paratamatult tiptunnid ja kõik liikluses osalejad saavad sellega arvestada. – Tartu linna üldplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud modelleeritud liiklusvoogude kasvu, nii olemasolevat olukorda kui ka on arvestatud võimaliku elanike arvu kasvuga ja sellest tulenevaid liiklusvoogude muutusi. Käesolev planeeringulahendus on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule Eelnevale tuginedes jääb linn seisukohale, et täiendava liiklusuuringu koostamine ei ole vajalik.
<p>3. Lisaks on probleem parkimisega planeeringu alal tuleb lähtuda parkimise korraldamisel standardist. Väga mugav suhtumine linnaametnike poolt, kuigi linna käes on planeerimisvõim. Kas standard vastab reaalsele elule, sellest ei ole kuskil juttu ja see ka planeerimisvõimu omavat linna ei tundu huvitavat. Planeeringualale on väga valedsti märgitud parkimiskohad</p>	<p>3. Mitte arvestada, vt lisaks p 2 seisukohti.</p> <p>Tartu linnas lähtutakse parkimise kavandamisel Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud põhimõtetest ja Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".</p> <p>Vastavalt standardile tuleb uue korterelamu kavandamisel näha ette 1-2-toalise korteri kohta 1,3 parkimiskohta ning 3- ja enamatoalise korteri kohta 1,5 parkimiskohta. Kui planeerimisel ei ole</p>

<p>Mõisavahe 67 maja ette. Planeeringu seletuskirjast ei tule kuskilt välja, et nimetatud maja ees kehtib parkimiskeelu ala 25 m ulatuses. Vastavad märgid on välja pandud. Nüüd nähakse ette, et selle maja ette võib vabalt parkida. Vähemalt viide peaks olema seletuskirjas, et parkimiskorraldust nimetatud maja ees muudetakse ja mil viisil seda muudetakse. Äärelinna aladel on teised omavalitsused, mis piirnevad Tartu linnaga, teinud loendusi, saamaks teada kui palju on vajalik parkimiskohti korterite kohta. Tulemused on, et parkimiskohti on selliste elamute puhul vajalik vähemalt 1,75 parkimiskohta korteri kohta. See ei lähe kindlasti kokku standardiga. Kas on mõistlik lähtuda standardist või reaalsest elust? Seda põhjendust ei tule kuskilt poolt välja. Minu pöördumisele vastas linn, et Tartu linn andis võimaluse korteriühistul ise rajada juurde parkimiskohti. Kahjus ei ole see võimalik, sest Mõisavahe 64 hoone renoveeriti ja omanikud maksavad laenu ning lisa ressursse ei ole kuskilt võtta.</p>	<p>teada kavandatav korterite arv, tuleb arvestada 1 parkimiskoht 50 m² brutopinna kohta. Detailplaneeringu koostamisel on eelnevat arvestatud ning uute kavandatavate korterelamute tarvis kavandatud parkimislahendus on planeeritud standardikohane. Täiendavalt on täpsustatud, et täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimisel, lähtuvalt hoonete paiknemisest, korterite arvust ja suurusest ning normatiivist.</p> <p>Tartu linna üks prioriteetidest on kergliikluse ja ühistranspordi arendamine ja teenuse kättesaadavuse parandamine, samuti on üldplaneeringu ühe ruumilise arengu eesmärgina toodud välja kergliikluse ja jalgsi käimise ning ühistranspordi arengu jõuline suunamine. Eelnevat arvestades ei pea linn vajalikuks sätestada alale standardist suuremat parkimisnormi, liikumine linna erinevate piirkondade vahel on võimalik ka ilma autota, alternatiivseid liikumisvõimalusi kasutades.</p>
<p>4. Mõisavahe 64 korteriomanikud ei saa nõustuda senise Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71 a detailplaneeringu (edaspidi planeeringu) lahendusega. Nimelt riivab antud lahendus Mõisavahe 64 korteriomanike õigusi. Planeeringu algatamisel palusin mina, kui üks korteriomanik, kaasata end planeeringu menetlusse. Viitasin selgelt, et planeeringu käigus tuleks teha insolatsioon 3D modelleerimine, sest planeeringuga plaanitav lahendus (kuni 5 kordsed elamud ja lisaks nende katustele paigaldada võivad päikesepaneelid) võivad seada ohtu nõude, millega peab olema tagatud 3 tundi päikesevalgust. Tartu linn kui planeeringuprotsessis võimu omav isik ei pidanud seda millekski. Lihtsalt öeldi, et insolatsioon probleem tuleb lahendada projekteerimise käigus, ometigi on senine praktika olnud, et planeeringu käigus tehakse insolatsioon 3D modelleerimine. Miks seda siin ei tehta, kuigi on olemas väga suur oht, et Mõisavahe 64 korteriomanike õigused päikesevalgusele saavad väga tõsiselt riivatud. Miks asus antud juhtumil linn pigem arendaja poolele aga mitte ei seisa olemasolevate elanike huvide eest, jääb arusaamatuks. Seega ei saa Mõisvahe 64</p>	<p>4. Selgitus, arvestatud</p> <p>Tartu linn on planeeringu korraldajana lähtunud seadusest tulenevatest kaasamise ja teavitamise nõuetest. Planeeringu koostamisest on teavitatud ja menetlusse kaasatud kõik puudutatud isikud ja asutused, planeeringuala naaberkinnistute omanikud jm. Vastavalt planeerimisseaduse (PIS) § 128 lg-le 8 teavitati nimetatuid Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide detailplaneeringu algatamisest eesmärgiga kaaluda võimalusi moodustada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide põhjal korterelamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste korterelamute rajamiseks. Vastavalt PIS § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Samuti teavitati kõiki planeeringu avalikule väljapanekule suunamisest ja avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast. Planeeringu materjalidega on olnud võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel.</p> <p>KÜ poolt esitatud arvamuste osas ei ole linn olnud sugugi ükskõikne, teatasime Teile ka kirja teel, et planeeringuga kavandatava ehitusõiguse väljatöötamisel arvestatakse, et mõju naaberkinnistutele oleks minimaalne ning et insolatsioon tingimused ei halveneks. Arvamuse andmise järgselt planeeringut korrigeeriti ja</p>

korteriomanikud olla nõus planeeringulahendusega, kus ei ole ära lahendatud insolatsiooniga seondud probleem.

täiendati, täismahus detailplaneering esitati Teile enne detailplaneeringu avalikule väljapanekule suunamist uuesti läbivaatamiseks ja arvamuse avaldamiseks, vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud. Sellest tulenevalt eeldas linn et lahendus on Teile vastuvõetav ja selgitused on olnud piisavad.

Selgitame täiendavalt, et planeeringu koostamise käigus on planeerija poolt kontrollitud planeeritava ehitusõiguse mõju olemasolevale hoonestusele. Standardile vastavat insolatsiooni mõju on kontrollitud vastava nomogrammiga, mis näitab, et Mõisavahe tn 64 hoonele langeb vari 22. aprillil ja 22. augustil päikesetõusust kuni kella 8.10ni juhul, kui planeeritud krundil Pos 2 ehitatakse hoonestusala läänepoolsele piirile suurima lubatud absoluutkõrgusega 55 m hoone. Kell 8.10 kuni 12.30 on tagatud loomulik insolatsioon - seega loomuliku insolatsiooni kestus on enam kui neli tundi. Alates 12.30 liigub päike selliselt, et Mõisavahe tn 64 hoone ise varjab päikesevalgust. Seega on planeeringu maksimaalsel realiseerimisel Mõisavahe tn 64 hoone eluruumides insolatsioon vähemalt standardis nõutava kolme tunni ulatuses tagatud .

Kontrollimaks planeeritavate hoonete mõju naabrusele koostati linna poolt peale planeeringu avalikku väljapanekut planeeritud ehitusõiguse näitajate alusel päikese liikumist arvestav ja valguse-varju näitajaid kajastav 3D mudel / ruumiline valguse ja varju analüüs.

Analüüsi tulemus kinnitab nomogrammi alusel koostatud analüüsi näitajaid. Planeeringu realiseerimisel, 55.00 absoluutkõrgusega hoonete ehitamisel, tekivad varjud Mõisavahe tn 64 hoonele hommikuti. Vari ulatub hoonele pikemalt (kuni kell 12) talvekuudel, mil päike liigub madalal. Juunis ulatub vari Mõisavahe tn 64 hooneni hommikuti kuni kella 7.30ni.

Vähendamaks planeeritava hoonestuse mõju naaberkinnistutele analüüsiti täiendavalt vähendatud absoluutkõrguse näitajaid ja insolatsiooni muutumist. Vähendamise tulemusena on võimalik varju mõju vähendada poole tunni võrra, nt juunis kuni kell 7.00 (varem 7.30) Teistele piirkonnas olevatele hoonetele ega kruntidele kavandatavast ehitusõigusest varju-valguse mõjutusi ei tulene.

Eelneva tulemusena tuleb Pos 2 hoonete suurimat lubatud absoluutkõrgust vähendada

	<p>kahe meetri võrra ja planeeringu seletuskirja tuleb täiendada valguse ja varju analüüsi selgitustega.</p> <p>Absoluutkõrguse vähendamise tulemusena ei ole kavandatavast ehitustegevusest tulenevad mõjutused ulatuslikud ning hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib lugeda minimaalseks ja lubatavaks mõjutuseks.</p> <p>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. Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku. Kavandatavatest hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib pidada lubatavaks mõjutuseks.</p> <p>Planeeringuga kavandatav hoonete maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Eesmärgiks on krundile linnaehituslikult sobivate, arhitektuurset esinduslike hoonete püstitamine.</p>
<p>5. Probleemi muudab veel suuremaks lubatud korruselisus. Nimelt vähendab päikesevalguse pääsu lubatud 5 korrust. Senine praktika on olnud, et uusarendused antud piirkonnas on 3 korruselised. Seda praktikat tuleks jätkata, sest majade kõrgust tõstab võimalus rajada nende katusele päikesepaneelid.</p> <p>Vähendada korruselisust ja planeerida Mõisavahe 71 olev hoonestusala, mis on kõige lähemal Mõisavahe 64 kinnistule, kaugemale.</p>	<p>5. Mitte arvestada, vt ka p 4 vastust</p> <p>Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on suurim lubatud korruselisus viis. Samuti on ümbritsevad korterelamud viiekorruselised.</p> <p>Planeeritud hoonestusala asub Mõisavahe tn 64 hoonest 35 m kaugusel. Antud piirkonnas on hoonetevahelised kaugused ligikaudu 0-19 m. Mõisavahe tn 63 hoone asub Mõisavahe tn 64 hoonest 3 m kaugusel ja Mõisavahe tn 62 hoone 16 m kaugusel.</p> <p>Planeeritud hoonete ja elamute vaheline vähim kaugus ca 35 m on mõistlik. Olemasolevate elamutega alal tuleb paratamatult arvestada naabruses kavandatud muudatustega.</p>
<p>6. Seletuskirjas ja joonistelt tuleb välja, et planeeringualale rajatakse alajaam Mõisavahe 64 kinnistu vahetusse lähedusse. Kuskilt ei selgu, kas antud alajaam toob kaasa piiranguid Mõisavahe 64 kinnistule. Seletuskirja tuleks selles osas täiendada.</p>	<p>6. Arvestada</p> <p>Alajaam on planeeritud piirkonna elektrivarustuse tagamiseks, on tehniliste andmete poolest mõeldud linnakeskkonda paigutamiseks ega too kaasa negatiivseid mõjusid.</p> <p>Seletuskirja tuleb täiendada vajalike selgitustega planeeritud alajaama kohta.</p>
<p>7. Koostada kõik vajalikud müra, vibratsiooni, saasteriski ja insolatsiooni analüüsid.</p> <p>Koostada ka vastavate parameetrite modelleerimine, et oleks näha ka</p>	<p>7. Selgitus, vt ka p 4 vastust</p> <p>Detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Antud asukohta kavandatud korterelamumaa asukoht ja ulatus on</p>

<p>perspektiivseid (nt aastal 2030) tasemed. Nt kui idaringtee liiklussagedus suureneb, muutuvad ka parameetrid.</p>	<p>läbi kaalutud Tartu linna üldplaneeringu koostamise protsessis ja üldplaneeringuga määratud, kusjuures üldplaneeringu koostamisel on arvestatud ka Idaringtee olemasolu ja asukohaga, modelleeritud on liikluslahendust, koostatud on keskkonnamõjude hindamine, läbiviidud on muid uuringuid.</p> <p>Väikesele alale koostamisel oleva detailplaneeringu ülesanne ei ole varem kavandatud rajatiste mõju hinnata. Probleemide olemasolu või tekkimise korral tuleb neid hinnata ning vajaduse korral nähe ette leevendavad meetmed.</p> <p>Detailplaneering on kehtestamise järgselt ehitustegevuse aluseks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus, sätestatakse tingimused projekteerimiseks jm. Projekteerimisel valitakse ehitamiseks sobivad tehnoloogiad ja materjalid, et tagada nii hoonete sees kui hoonetevahelisel alal sobiva mürataseme. See on loomulik projekteerimise protsess.</p> <p>Planeeritav hoonestus võib leevendada olemasolevate hoonete jaoks Idaringteest tulenevat müra. Idaringtee arengutega seonduv ei ole antud detailplaneeringu ülesanne. Lahendus on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule.</p>
<p>8. Peale märkuste lahendamist suunata detailplaneering teistkordsele avalikule väljapanekule.</p>	<p>8. Selgitus</p> <p>Vastavalt PIS § 137 lg 3, kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab. Samuti korraldatakse uus avalik väljapanek ja avalik arutelu, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu kooskõlastamisele ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamisele kehtestatud nõuetest.</p> <p>Avaliku väljapaneku tulemusena vähendatakse Pos 2 hoonete suurimat lubatud absoluutkõrgust 2 m ja täiendatakse selgitustega detailplaneeringut. Detailplaneeringu põhilahendust ei muudeta, millest tulenevalt puudub ka vajadus uue avaliku väljapaneku korraldamiseks.</p>
<p>9. Lisaks ei saa nõustuda linna poolt tehtava nn koostööga. Linn ei tee koostööd olemasolevate kinnistutega. Jah linn saadab küll kirju aga sisuline koostöö puudub ja seda ei ole ka võimalik teha, kui linnaametnikud annavad teadvalt valeinformatsiooni. Esitasin ametnikule päringu planeeringu lisade, mille hulka</p>	<p>9. Selgitus vt ka p 4 vastust</p> <p>Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu köites „Lisad“. Vastav viide on toodud ka seletuskirjas ptk 1.2. Antud juhul on lisade kaust 70 lk mahukas ja on paberkandjal.</p>

<p>kuuluvad ka kooskõlastused saamiseks ja mulle väideti, et lisad on ainult paberkandjal. Antud väide on teadlik vale. Nimelt on väga lihte kontrollida, et kooskõlastused on esitatud linnale e- kirjadega, seega ei saa need olla ainult paberkandjal. Sellistes tingimustes ei ole võimalik koostöö vaid see näitab, kuidas planeerimisvõimu omav isik on asunud arendaja poolele. Mis põhjusel seda tehtud või mis teened on teinud arendaja planeerimisvõimu omavale isikule või tema ametnikule jääb selgusetuks.</p>	<p>Linn planeeringu korraldajana peab kirjavahetust kaasatavatega ja asutustega, vastav kirjavahetus kajastub ka meie dokumendiregistris, kuid nt tehnovõrguvaldajatega koostöö, sh tehnilised tingimused taotleb planeerija. Lisade kausta koondatakse kõik eelnimetatu kokku, sh nt paberkandjal olevad kooskõlastused.</p> <p>Planeeringu lisade kaust sisaldab muu hulgas isikute andmeid ja looduskaitsealast teavet, mille avalikustamine on vastavalt Avaliku teabe seaduse § 35 lg 1 p 8 ja p 12 keelatud. Arvamuse esitajale anti võimalus tutvuda lisade kaustaga linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas meie töötaja juuresolekul.</p>
--	---

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär