



OÜ Mõisavahe 21 Management

Teie 04.07.2023

Meie 01.09.2023 nr 9-3.2/DP-18-006

AB Artes Terrae OÜ

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu korrigeerimisvajadus

Olete esitanud detailplaneeringu lahenduse, kuid kahjuks ei ole arvestatud algatamise tingimustega ning kõikide eelmises korrigeerimiskirjas toodud märkustega. Palume lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

Ehitusõigus

Planeeringulahenduse täisehitus peab lähtuma lähiala tiheduse analüüsist, kus on arvestatud mitte ainult maareformi järgselt jagatud elamute tarbeks eraldatud kruntide suurustega, vaid ka neid ümbritsevate parklate ja haljasalade kruntidega, mis tegelikult elamuid teenindavad. Alles seejärel on võimalik leida tegelik lähiala hoonestustihedus. Linn on seda selgitanud ka oma 05.11.2018 kirjas nr 9-3.2/DP-18-006 ning sätestanud algatamise korralduses. Arvestada tuleb ka, et Mõisavahe 21 krundile kavandatav elamuarendus moodustab ühtse hoonestusliku terviku Mõisavahe 22, 23 ja 24 kruntidel olevate elamutega ja moodustuva kvartali tihedus peab järgima lähipiirkonna tüüpilist tihedust. Neile hoonetele peab tekkima üks ühine haljasala hooneperimeetri keskele, vastavalt sellele tuleb korrigeerida hoonestusala ulatust, et mitte "blokeerida" olemasolevaid elamuid ja tekkivat haljasala uue hoonega. Sellise hoonestuse paigutamise sobilikkuse on välja toonud ka arhitektide analüüs.

Planeeringust puudub analüüs ja põhjendused suurima lubatud ehitisealuse pinna ja suurima lubatud absoluutkõrguse määramise osas. Analüüsitud ei ole naaber hoonete absoluutkõrguseid. See, et planeeringuga kavandatud krundi täisehitus jääb alla üldplaneeringuga määratud maksimaalse 40%, ei ole piisav lahenduse põhjendus.

Krundile on kavandatud ehitusõiguse tabeli alusel neli hoonet ehitisealuse pinnaga 3560 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 75-100% korterelamumaa ning kuni 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Selline kavandatud maksimaalne ehitusõigus ei ole planeeringus illustreeritud. Kuidas mahub krundile ära kavandatud ehitusõigus?

Planeeringuga kavandatud suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ka rõdud vastavalt Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused määruse §19 lg-le 5. Palume planeeringus kavandada ja kuvada eraldi rõdudega ja ilma rõdudeta ehitisealune pind.

Oleme korduvalt öelnud, et planeeringuga ei sätestata hoonete korruselisust, eemaldada need viited planeeringu ettepaneku peatükist.

- Lisada seletuskirja, et projekteerimisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.
- Eemaldada seletuskirjast ptk 2.4 viide üldplaneeringu arhitektuurivõistluse kaalumise kohta. Detailplaneeringuga määratakse arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus, seda enam ei kaaluta.
- Planeeringu dgn joonisel on kasutatud sellist kihti nagu 'suurim lubatud maapinnani ulatuv ehitisealune pind' ja põhijoonisel leppemärki 'ehitisealune pind krundil näitiku konsoolse hooneosaga'. Mida need tähendavad? Milline neist näitab suurimat lubatud ehitisealust pinda? Mida tähendab maapinnani ulatuv pind? Esitada info selgemalt.

Kõrghaljastus

- Miinimum kõrghaljastuse protsent krundil ei ole täidetud.
- Väljapoole planeeringuala ja naaber krundil olevat kõrghaljastust ei tohi kahjustada. Lisada see seletuskirja ja arvestada lahenduse esitamisel olemasolevate puude juurekaitsevöönditega.
- Planeeritud kõrghaljastuse leppemärk ei ole jooniselt hästi loetav, sest üksteise peale on joonistatud kaks helerohelist leppemärki (haljasala ja näitlik puu). Korrigeerida.
- Lisada seletuskirja: Planeeringu põhijoonisele on märgitud säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse". Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehitusaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 "Puittaimed haljastuses".
- Lisada haljastuse peatükki ärimaast tulenevad nõuded töötajate ja külastajate puhkeala rajamise kohta.
- Haljaspuhver Mõisavahe tn 24 krundi poolisel küljel, millele eelmises kirjas viitasime, on joonistatud näitlikuna, rajamise nõue sätestada ka seletuskirjas, sest planeeringuala poole jäävad naabrite magamistoa poolsed aknad.

Dendroloogiline hinnang

Dendrohinna eesmärk (EVS 939-3:2020 punktid 5.2 ja 5.2.1) on selgitada välja säilitamist vajavate väärtuslike haljastusobjektide asukohad ning sellest lähtudes hoonestusala ja tehnovõrkude paigutamise võimalus. Puude ülevaatus ja mõõdistamine tehakse sõltumatult, arvestamata arendaja või projekteerija ettepanekuid.

Tartu üldplaneeringu p. 1.4.4 kohaselt tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Tartu linna arborist Kaire Zimmer, puittaimede hindaja eriala praktikant Gerda Ustimenko ning arborist Sulev Järve teostasid Mõisavahe tn 21 dendrohinna (koostaja AB Artes Terrae OÜ, töö nr 22051HI1) ülevaatus kohapeal 03.08.2023.

Kokkuvõtlikult ei saa linn nõustuda dendrohinna ja planeeringu esitatuga järgnevalt:

- torkavad kuused nr 18 ja 19 ei ole III väärtusklass, vaid II väärtusklassi ja tuleb säilitada;
- korrigeerida pärna nr 6 juurestiku kaitseala;
- säilitada Mõisavahe tn 14a (puude omanik Tartu linn) haavad nr 27...34;
- säilitada Mõisavahe tn 21a (puude omanik Tartu linn) vahtrad nr 49...52. Näha ette piirdeaia äralõikamine puu küljest tüve vigastamata.

Soovitav on:

- säilitada lehised nr 11, 14 ja 15;
- säilitada torkavad kuused nr 43 ja 44, mis ei ole IV väärtusklass, vaid III väärtusklassi puud;
- säilitada torkavad kuused nr 24 ja 35...38 grupina. Linn on nõus II väärtusklassi seederänni nr 61 raiega juhul, kui selle arvelt saab torkavate kuuskede gruppi säilitada põhjusel, et Tartu linna tingimustes on seederännid osutunud lühiealisteks.
- kask nr 59 on lõhe tõttu III väärtusklassi puu ja soovi korral võib seda likvideerida/asendada.

Märkused ja selgitused:

Geoalusel esineb ebatäpsusi, dendroloogilise hinna joonisel ja asendiplaanil parandused tegemata. Nt puud nr 18 ja 19 on ühetüvelised torkavad kuused, joonisel on aga kokku 4 kuuse tingimärgi jne.

Torkavad kuused nr 18 ja 19 on koondtabelis toodud kui ühepoolse võraga puud väärtusklassiga 3. Kuna puud kasvavad niivõrd lähestikku, siis peab neid võtma kui puudegruppi ning nende väärtusklass peab olema 2, kuna puud on terved, elujõulised ja dekoratiivsed. Ühepoolne võra oleks neil puudel siis, kui üks neist maha raiuda, kuna niivõrd lähestikku kasvades on toimunud laasumine puudegrupi sees. Kahte puud koos vaadates ei ole nende võra ühepoolne. Kindlasti antud puud säilitada (pilt puudest lisatud kirja manusesse.)

Puu nr 6 on kahetüveline suureleheline pärn, mis on standardi EVS 939-3:2020 6.2.2 alusel keskmise vastupidavusega liik. Keskmise vastupidavusega mitmetüvelise puu juurestiku kaitseala raadiust arvutatakse järgmiselt: tüveläbimõõt (cm) mõõdetuna juurekaela pealt $\cdot 0,13$. Jooniselt mõõdetuna on puu nr 6 juurestiku kaitseala raadius 3,5 meetrit, kuid kuna puu nr 6 tüveläbimõõt juurekaela juurest on 51 cm, siis peaks juurestiku kaitseala raadius olema: $51 \cdot 0,13 = 6,63$ meetrit. See tähendab, et õige juurestiku kaitseala on peaaegu 2 korda suurem, kui kaardile on märgitud.

Lehised nr 11-17 on märgitud väärtusklassiga 4, v.a nr 12, mis on väärtusklassiga 5. Märkustesse on toodud "allajäänud, kuivanud oksad kogu võras", nr 12 puhul märke "kuivav". Lehised üldiselt on liigina väärtuslikud okaspuud linnas ning antud puude puhul on kuivanud okste olemasolu põhjuseks tõenäoliselt tihe istutus. Puude nr 11, 14 ja 15 väärtusklassiks võiks olla pigem 3 ja soovitame need puud alles jätta, kuna teiste lehiste eemaldamisel valgusolud paranevad ja allesjäänud lehisid võivad taastada dekoratiivse võra.

Puud nr 24 ja 27-38 ehk ravis olevad torkavad kuused ja haavad, mis on hinnangus väärtusklassiga 4. Haabade märkustesse on pandud "kuivanud oksad kogu võras" ja kuuskedel "ühepoolne võra" (pilt puudest lisatud kirja manusesse.)

Haavad nr ei ole 4 väärtusklassi puud, vaid 3 väärtusklassi puud – puu, mis osaleb sel kohal ökoloogiliselt tõhusa haljastuse (tänavahaljastus) moodustamisel. Haavad pakuvad varju Annelinna jalakäijate kiirel liikujatele, neil puuduvad olulised tüvekahjustused ja puu võrast kuivade okste eemaldamine on puude tavapärane hooldus, mis on tegemata (võra kasvades varju jäänud okste loomulik kuivamine). Linn puude omanikuna võib toetada ühe haava raske haru, mis on jalakäijate tee poolel, et vähendada murdumise ja kahju tekkimise riski. Samuti hindab linn haabade seisukorda regulaarselt.

Kuuskede väärtusklass on 3 ühel puu võiks hinnata isegi väärtusklassi 2. Kuna puudel puuduvad kahjustused, võib nende dekoratiivsus säilida veel pikka aega, kui neid säilitatakse tervikliku grupina.

Puud nr 43 ja 44 on pandud väärtusklassiga 4, märkustes puu nr 43 kohta "ühepoolne võra, viltune" ja nr 44 kohta "ühepoolne võra". Soovitame puud hinnata väärtusklassi 3 ja säilitada, kuna puud on terved ja võivad veel kaua kasvada ning nende eemaldamine pole ehituse juures vajalik.

Puu nr 46 märkustes on lühendid "tv, m" – palume kirjutada lahti, mis need tähendavad.

Puud nr 49-52 on looduslikust uuendusest kasvanud vahtrad, mis on kohati piirdeaiast läbi kasvanud (pilt puudest lisatud kirja manusesse). Kuna piirdeaed ei asu kinnistu piiril, on tegemist linnale kuuluvate puudega. Puudel läheduses on mitmeid trasse, mistõttu antud kohta ei ole võimalik istutada uusi puid. Tegemist ei ole ohtlike puudega ning nad oleks oma kasvukohas ökoloogiliselt tõhus haljastus. Vahtrate eemaldamine on põhjendatud juhul, kui nad hakkavad kahjustama Mõisavahe tn 21 kinnistule istutatud väärtuslikumat haljastust.

Puittaime nr 54 juures on märkustes kirjas "allajäänud", kuigi kibuvitsa juures pole ühtegi puud ega põõsal endal ka ühtegi märki, et tegemist oleks allajäänud taimega.

Puu nr 57 on määratud arukaseks, kuid tegemist on sookasega.

Puu nr 58 on määratud arukaseks, kuid tegemist on kuldasega.

Puu nr 59 on määratud väärtusklassi 2, kuid tegemist on puuga, kus on kaks tüve, mille liitumiskohas on vahelekasvanud koor ja lõhe ning pinnas puu all tallamise tõttu tihenenud (juurekahjustused). Puu väärtusklass on 3.

Liikluskorraldus

- Puudub liiklust puudutav analüüs. Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskooormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Arvestada tuleb nii ala kõrval kulgeva kergliikluskiire kui ka Mõisavahe tänava kergliikluse põhivõrgu kulgemisega. Planeeringuga nähakse ette vähendada parkimiskohti vastavalt OÜ inphysica technology tööle, kuid puudub vastav analüüs.
- Puudub põhjendus, miks sisehoovi rajatavad parkimiskohad on tehtud standardis lubatud erisust arvestades (4,5 m pikk võib olla parkimiskoht siis, kui auto pargib osaliselt kõnniteel). Sisehoovi mõttes ei ole hea lahendus, kui sõidukid pargivad nii, et nad ulatuvad osaliselt haljasalale (mänguväljaku ääres) ja kõnniteele, ehk aladele, mis on mõeldud sotsiaalse funktsiooni täitmiseks elanikele.
- Detailplaneeringu põhijoonisel tuleb näidata jalgrataste parkimise ruumivajadus krundil ja standardikohane arvutus seletuskirjas. Miks on seletuskirjas lisaks korteritele väljatoodud viide ainult kaupluse jalgratta parkimiskohtade standardile, kui toetav otstarve võib olla ka toitlustus või teenindus?
- Märkida joonisele jalakäijate ja sõidukite juurdepääsud krundile ja jalakäijate peamised liikumissuunad.

Lisaks:

- jäätmete kogumise koha osas sätestada ka see, et asukoht tuleb valida arvestades naaberkrunte ja neile võimalikult väikese negatiivse mõju tekitamisega;
- lisada seletuskirja, et planeeringu algatamise ajal kehtis teine üldplaneering ning, et detailplaneering on kooskõlas nii varasema kui ka täna kehtiva üldplaneeringuga;
- jälgida, et seletuskirjas ja joonistel käsitletak planeeritavat krunti ühte moodi kas krunt 1 või Mõisavahe tn 21 krunt;
- kahes peatükis (elektrivarustus ja soojavarustus) öeldakse, et lubatud on paigaldada päikesepaneeli hoone katusele. Lisada seletuskirja, et hoonete välispinnale kavandavad tehnoseadmed (nt päikesepaneelid) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaaeldavasse asukohta. Hoonete püstitamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse;
- mitte sätestada planeeringus seda, et päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud kõrguse 1 m.

Joonised:

- oleme korduvalt viidanud, et mõjuala seoste joonise koostamisel võtta aluseks Tartu linna juhend 'Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded', mille leiab linna kodulehelt. Esitatud mõjuala analüüs ei ole piisav ning ei toeta kavandatud lahendust. Lisaks tuleb lisada üldplaneeringu maakasutuse väljavõtte kas mõjuala analüüsi joonisele või seletuskirja;
- põhijoonisel on ehitusõiguse tabelis absoluutse sügavuse asemel kirjas absoluutne kõrgus;
- põhijoonisel ei ole vaja eraldi välja tuua planeeritud krundipiiri, kui olemasolevat piiri ei muudeta;
- märkida põhijoonisele jalakäijate ja sõidukite juurdepääsud krundile ning jalakäijate peamised liikumissuunad;
- põhijoonisel siduda hoonestusala krundipiiridega igast küljest;
- planeeringuga keelatakse piirdeaedade rajamine. Määrata olemasolev piirdeaed likvideeritavaks;
- tehnovõrkude joonisel näidata ka suurim lubatud ehitisealune pind;
- CAD joonisel peavad planeeringuala ja krundipiiride ruumikujud olema suletud ruumikujud ehk *shap*;
- suurim lubatud ehitisealune pind peab ära mahtuma hoonestusalasse. Hetkel ulatub see Mõisavahe 21a krundi vastas üle hoonestusala;
- suurima lubatud ehitisealuse pinna osas teha kaks eraldi kihti: maapealne ja maa-alune;
- ehitusjoone kiht nimetada ümber järgnevalt `dp_tingimus_ehitusjoon`.

Lisaks tuleb planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, sh vaated jalakäija vaate kõrguselt ning planeeringu vastuvõtmise ajaks esitada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete määrusele planeeringu jooniste digitaalsed kihid koos tarkandmetega.

Samuti palume jätkuvalt selguse mõttes ja menetluseks kuluva aja lühendamiseks planeeringu materjalidesse parandusi sisse viies kirjalikult teavitada, millised muudatused täpsemalt sisse on viidud ja põhjendused, miks kõikide märkustega ei arvestata.

Juhime tähelepanu ka sellele, et 2021 on krundiomanik muutunud. Korrigeerida planeeringut vastavalt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee