



J. Kuperjanovi tn 70 korteriomaniikud

Teie 30.11.2020

Meie 26.01.2021 nr 9-3.1/DP-13-003

**Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu esitamine
arvamuse avaldamiseks**

Tartu Linnavolikogu algatas 15.10.2015. a otsusega nr 261 Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

Planeeringuala pindalaga *ca* 1,3 ha asub Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänavate ristmikul.

Planeeringulahendus

Planeeringuga on moodustatud kaks krunti: äri- ja elumumaa ning transpordimaa krunt. Krundile nr 1 on kavandatud äri-, büroo- ja korterelamu hooned, krundile nr 2 on planeeritud Vaksali tänava laiendus.

Planeeringuga on krundi nr 1 kasutamise sihtotstarbeks määratud kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone maa, büroohoone maa, majutushoone maa ning 25% ulatuses korterelamumaa. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on esimesel korrusel 3440 m², alates teisest korrusest 3615 m², maa-alusel korrusel 6515 m². Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on suurim Vaksali ja Tiigi tänava nurgal (räästas 79 m / hari 85 m), langedes sujuvalt J. Kuperjanovi tänava suunas. Vaksali tänava ääres J. Kuperjanovi tänava poolsele hoonel nurgal on räästas 76,6 m / hari 80,4 m. J. Kuperjanovi tn 70 hoonega samal joonel on planeeritud hoone räästas J. Kuperjanovi tn 70 hoone lamekatusega sama kõrge, s.o 75,7 m. Tiigi tänava ääres on hoonete kõrgus madalaim (räästas 71 m / hari 73 m). Hoonete suurim lubatud absoluutsügavus on 53,6 m. Hoonete suurim lubatud arv krundil on viis, vähim lubatud lahushoonete arv on kaks.

Vaksali tänava ja Tiigi tänava äärde on määratud kohustuslik ehitusjoon eraldi esimese korruse hoonemahule ja alates teisest korrusest.

Juurdepääsud krundile on planeeritud Tiigi tänavalt ja Vaksali tänavalt. Parkimine on lahendatud maa all. Vaksali tänav on kavandatud planeeringualaga külgnevas lõigus üherealise tänavahaljastusega tänavana, kus on kahepoolne kõnnitee, kaks põhisõidurada ning üks pöörderada ehk lisarada planeeringualale sissesõiduks. Sellest lähtuvalt on vajalik rajada uus jalgrattarada (laiusega *ca* 1,5 m), mis siduda planeeringualast väljapoole jääva olemasoleva jalgrattarajaga Vaksali tänaval.

Hoonestusest ning juurdepääsu- ja kõnniteedest vabad alad tuleb haljastada. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Insolatsioon

Olete Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise protsessis tõstatanud küsimuse insolatsiooni vähenemise kohta J. Kuperjanovi tn 70 korterites.

Planeeringu käigus teostati ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestuse arvutamine (Fassaadiprojekt OÜ, töö nr 20-1488, 2020. a). Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse päikesevalguse mõju ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Analüüs teostati planeeritud tegevusest võimalikku mõju omavatele eluruumidele J. Kuperjanovi tn 70 hoones. Analüüsiti teise, kolmanda ja neljanda korruse vastavate korterite valgustingimusi.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni kolmetoaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud kahe- ja kolmetoaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, nelja ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib katkestusega insolatsiooni piinormi vähendada 2,5 tunnini.

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Kui ruumi (sh korteri) insolatsioon ei ole piisav, siis insolatsiooni kestuse vähendamine ei ole lubatud ja suurendamine ei ole vajalik.

Insolatsiooni analüüsi kohaselt kõigi analüüsitud korterite insolatsiooniolukord säilib piisavana või endisena. Analüüsi tulemused on korterite kaupa täpsemalt kirjeldatud planeeringu seletuskirja peatükis 11.

Väljaspool käsitletud perioodi 22. aprill kuni 22. august insolatsiooni kestust normeeritud ei ole.

Vastavalt riigi ilmateenistuse andmetele erineb päikeseapaiste kestus Tartu linnas aasta lõikes üle kümne korra ja see ei olene ehitustegevusest ega muudest sündmustest. Valgus, mis enamiku ajast hoonete tubadesse jõuab, ei ole punktvalgus, mis tuleb kindlast suunast (nt päikesevalgus). Päevavalgus on hajuvalgus, mis pääseb korteritesse akende kaudu. Ka hoonete põhjapoolsed toad saavad päevavalgust, kuid otsest päikesevalgust mitte. Seega planeeritud hoonestus ei muuda kontaktvööndis päevavalguse hulka.

Arvamuse avaldamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anname võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldatakse, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, ei soovi ta selle kohta arvamust avaldada.

Planeeringuga ja insolatsioonianalüüsiga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee, <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-13-003>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee