



Allan Unt
AA-LAN AS
allan@rehehotell.ee

Teie 23.02.2021
Meie 08.03.2021 nr 9-3.2/DP-13-003

Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu kohta esitatud arvamus

Olete esitanud planeeringu kohta arvamuse:

"Planeeringus lubatud hoonete absoluutkõrguseks 85.00 m, mis võiks olla max 83.00 m. Hoonete kogumaht on olemasolevale kinnistule liialt suur. Täiesti vastuvõetamatu on hoonete lubatud absoluutne ehitussügavus 53,60 m. Tiigi tn absoluutkõrgeks on 62,2-62,4 m seega tänavast sügavamale ligi 9 m. Sellise ehitussügavusega võib kaasneda tõsine oht lähedalasuvatele hoonetele. Absoluutehitussügavus võiks olla max 58,00 m.

Planeeringu elluviimises öeldud, ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus. Sellise pakutava lahendusega naaberhoonete omanikud ei saa nõustuda. Esiteks peab naaberkinnistu omanik kohe tellima hoonele ehitusliku ekspertiisi enne ehitustegevuse algust, sest hiljem ei ole ju võimalik võrrelda ehitustegevusest põhjustatud kahjustusi. Teisena mitte kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus, vaid kinnistu igakordne omanik (sõna kelle annab võimaluse kohtuvaidlusele).

Kes maksab hoonete ehitusekspertiisid ja maksab hoonetele lisakindlustuse, samuti hoonete kahjustuste korral saamatajäänud äritulud. Kui kahjude korral on notariaalselt tagatud kahjude korvamine arendaja või siis Tartu linna poolt, siis antud detailplaneeringust lähtuvalt võib arendaja alustada ehitustegevust."

Täname Teid arvamuse avaldamise eest.

Vastus:

Planeeritud hoonestuse maht.

Planeeringu lahenduse aluseks on võetud arhitektuurivõistluse võidutöö. Nii võidutöö kui ka planeeringu lahendus lähtuvad naaberhoonestuse kõrguslikust situatsioonist. Planeeringuala Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul on ette nähtud kõrgeim hoonemaht, kus hoone kõrgus lähtub teisel pool tänavate ristumist olevast Vaksali tn 17a hoonest. Uushoone kõrgus on kavandatud langema J. Kuperjanovi tn 70 hoone suunas, arvestades nimetatud hoone kõrgusega. Krundi sisemuses J. Kuperjanovi tänava suunas suhestub planeeritud hoonestuse kõrgus miljöõala hoonestuse kõrgusega, vähenedes spiraalselt veelgi, kuni Tiigi tänava ääres ühtlustub Tiigi tänava äärse hoonestuse kõrgusega ja kujuneb seal madalaimaks.

Tiigi tn 67 kinnistu hoonestus on aastakümneid asunud kinnistu sisemuse perimeetril. Konkreetse linna- ja tänavaruumi tekkimiseks on linnaehituslikult sobilik ka tänavapoolsele kinnistuosale ehitada perimetraalne, olemasolevate naaberhoonete ehitusjoont järgiv hoonestus. Varasemalt on kinnistu siseosa kasutatud erinevate sõidukite (taksod, politseisõidukid) seisuplatsina ning tänasel päeval parklana. Planeeringu lahendusega n-ö antakse kinnistuisene ala uuesti tagasi jalakäijale, kuna sõidukite parkimiskohad on kavandatud maa alla. Maa-aluse parkla kohale on kavandatud avatud keskõu.

Ehitustegevuse võimalikud mõjud.

Planeeringuga on sätestatud, et ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooned, sh võimaliku ehituse ajal tekkiva vibratsiooni käigus. Keelatud on rammvaiade kasutamine. Samuti on sätestatud, et planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Soovi korral on Teil võimalus enne ehitustööde algust koos ehitajaga või iseseisvalt viia läbi paikvaatlus ja pildistada üles hoone. Et hiljem oleks võimalik kasutada pilte tõendusmaterjalina, peaksid fotod olema varustatud kuupäevade ja mõõtkavaga (olemasolevate mõrade laius). Lisakindlustuse ja olemasoleva ehitise auditi eest tasub selle tellija. Ehitamisega kaasnevad kahjud kolmandatele isikutele hüvitab kahjude põhjustaja nagu planeeringus sätestatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee