



Mario Kruuse  
BIGS Eesti OÜ  
mario@bigs.fi

Teie 19.04.2022  
Meie 23.05.2022 nr 9-3.2/DP-21-022

### **Seisukoht Oa tn 35a krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajaduse osas**

Olete esitanud Oa tn 35a krundi detailplaneeringu korrigeeritud lahenduse ja vastuskirja osakonna 07.03.2022 kirjas nr 9-3.2/DP-21-022 toodud märkustele.

Toote oma kirjas välja, et planeeritud krundile kavandatud ehitusõigus on kooskõlas piirkonna keskmisega jäädes keskmisest isegi allapoole, mis puudutab nii hoonestustihedust kui ka krundi pinda korteri kohta. Ehitisealuse pinna poolest on kavandatud hooned sama suured kui sarnase summaarse suurusega kruntidel Oa tn 45 ja 47 ning väiksemad kui väiksema summaarse suurusega kruntidel Oa tn 37 ja 39. Leiate, et väide, et Oa tn ääres on igal krundil üks põhihoone, on formaalselt õige, kuid sisuliselt väär. Põhjendate, et ükski teine krunt ei ole planeeritava krundiga samas suurusjärgus, vaid kõik krundid on kaks või isegi kolm korda väiksemad, mistõttu ei ole õige neid üks ühele võrrelda. Küsite, mis alustel on esitatud tingimus, et hoovimaja tähendab tänavaäärsest hoonest oluliselt väiksemat mahtu, sest Oa 35a ei asu miljöölal, kus üldplaneering sellise tingimuse ette näeb. Palute Teie toodud argumentidega arvestada ning veel kord kaaluda eelkõige nõudeid planeeritavate hoonete mahtude vähendamise osas.

Nõustume, et hoonestustihedus on ala üldise iseloomustamise andmisel oluline näitaja, kuid sobiva hoonestuslaadi määramiseks jääb sellest väheks, samuti koormusindeksi järgimine ei taga piirkonda sobiva hoonestuse kavandamist. Planeeringu koostamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb hinnata hoonestusele iseloomulike tunnuste kogumit (hoonestuslaadi) - hoone kõrgus, ehitisealune pindala, hoonete paiknemine üksteise suhtes või krundil jm. Nõustume ka sellega, et Oa tn 35a krundi suurus ja kuju eristub naaberkruntidest, kuid paraku ei toeta need näitajad krundi hoonestamist soovitud kujul. Oa tn 35a krunt piirneb vaid 30 m ulatuses tänavamaaga, krundil asub säilitamist väärivat kõrghaljastust. Ei ole asjakohane ega põhjendatud Oa tn 45 ning Oa tn 39 kruntide pindalade liitmine, samuti ei ole õige ühte hoonet käsitleda teise maja hoovimajana, tegemist on omaette kruntidel asuvate põhihoonetega. Teie pakutud analüüsi alusel jõuame väärate tulemusteni, mis ei ole arvestatavad ega taga sobivat lahendust. Näiteks võib selliselt leida Supilinnast neli hoonestatud krunti, millede pindala on liitmise korral ligilähedane Oa tn 35a pindalaga ja teha järelduse, et ala võib hoonestada nelja põhihoonega - selline analüüs ega tulemus ei ole õiged.

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu linna üldplaneering ja Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021. a korraldus nr 1391 "Oa tn 35a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Üldplaneeringust tulenevalt tuleb hooned kavandada põhimahuga tänava äärde traditsioonilisele ehitusjoonele. Kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud. Linn kaalus planeeringu algatamisel võimalusi krundile täiendava hoonestuse lubamiseks ning sätestas algatamise otsuses, et hoovimaja kavandamine on võimalik tingimusel, et see sobitub mahuliselt ja paigutuselt väljakujunenud keskkonda.

Oa tn 35a krunt asub miljööväärtusliku ala mõjualas Supilinna linnaosas, kus traditsiooniliselt on hoovimaja väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitisealune pind ja madalam). See tähendab põhimõtet, et hoovimaja ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja /või puhkeaed. Seega, kui Oa tn 35a krundil soovitakse hoovimaja kavandada, peab täiendava

hoone planeerima oluliselt väiksema mahuga, et erisus ei oleks domineeriv. Jääme seisukohale, et juhul kui krundile soovitakse kavandada põhihoonele lisaks hoovimaja, peab see olema tänavaäärsest hoonest väiksema mahuga. Põhihoone kavandamisel tuleb hoone kõrguse ja ehitisealuse pinna määramisel arvestada naaberhoonete hoonestuslaadi, ehitusjoont, avade rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. (Näiteks tänavaäärse hoone ehitisealuseks pinnaks määrata *ca* 270 m<sup>2</sup> (Oa tn 33 on 223 m<sup>2</sup>, Oa tn 37 on 312 m<sup>2</sup>, keskmine *ca* 270 m<sup>2</sup>) ja hoovimaja ehitisealuseks pinnaks 20% väiksem maht - 220 m<sup>2</sup> või tänavaäärne hoone jääb 310 m<sup>2</sup>, aga hoovimaja ehitisealune pind on välja pakutu ja tegemist on kahekorruselise hoonega).

Anname ka teada, et osakonnale on esitanud arvamuse Meloni tn 30 korteriühistu, kes väljendab kirjas vastuseisu krundi sisemusse planeeritavale hoonele (vt lisatud Meloni 30 KY seisukoht).

Palume planeeringut korrigeerida. Arvamust avaldanud korteriühistuga palume teha planeerimise protsessis koostööd ja otsida osapooli rahuldavat lahendust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee