



Janar Madison jt
Meloni tn 30 KÜ

Teie 05.10.2022
Meie 22.11.2022 nr 9-3.2/DP-21-022

Oa tn 35a krundi detailplaneering

Olete esitanud vastuväite Oa tn 35a krundi detailplaneeringu lahendusele.

Põhjendustena toote välja:

1. Detailplaneeringu lähteseisukohad on vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega ja väljakujunenud piirkonna hoonestuslaadiga kuna Tartu üldplaneeringu punktis 1.3 SU2 piirkonna ehitustingimused sätestavad, et kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud.
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad rikuvad planeeringuala naaberelanike õiguspärase ootust, sest Meloni tn 30 elanikel on üldplaneeringust lähtuv õiguspärane ootus, et kvartal, kuhu kuuluvad mh Meloni tn 30/1 ja Meloni 30/2 kortermajad, jääb siseosas avatuks ning selle sisse ehk tänavate ja Emajõe suhtes kortermajade taha uusi eluhooneid, nagu seda on antud planeeringus hoovimaja, ei planeerita ega püstitata.
3. Detailplaneeringus kirjeldatud hoovimaja halvendaks oluliselt Meloni 30/2 kortermaja insolatsiooni.

Vastusena selgitame:

1.-2. Tartu Linnavalitsus algatas detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamutele tingimusel, et kavandatav sobitub ümbritseva linnaruumiga.

Selgitame üldplaneeringus sätestatu osas: arhitektuuriüksuse SU2 kohta esitatud tingimus, et kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud, st juba hoonestatud kruntide täiendav hoonestamine ei ole lubatud ning keeld on sätestatud eesmärgiga tagada Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneeringuga määratud elamualade ühtne hoonestamine. Kehtiva detailplaneeringu kohased elamukrundid ei võimalda oma suuruse ega kuju poolest täiendava hoonestuse kavandamist.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus üldplaneeringukohasele hoonestamata elamumaa krundile - mahult suurem hoone on paigutatud tänava äärde väljakujunenud ehitusjoonele ja teine maja, mahult väiksem hoovimaja, on paigutatud õuealale arvestades Supilinnas väljakujunenud hoonestusmustrit. Hoovimaja olemasolu on Supilinna traditsioonilises hoonestusstruktuuris tavaline ja linnaosale iseloomulik. Planeeringu lähteseisukohad on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja piirkonna hoonestuslaadile.

Planeeringus on esitatud kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehituslik analüüs, mis sisaldab hoonestustiheduse, hoone mahtude ja koormusindeksi näitajaid. Analüüsikohaselt on hoonestustihedus planeeritaval krundil üks piirkonna madalamaid, kavandatavate hoonete suurus järgib piirkonnas asuvate hoonete suurst, krundi koormusindeks on naaberkruntidega võrreldes keskmine. Planeeringukohaselt on tagatud üldplaneeringukohane haljasala suurus, krundi kõvakattega ala (parkimisala, sõidukite juurdepääs) ei ületa haljastatud ala suurst. Hoonestusala määramisel on arvestatud väljakujunenud hoonestusmustriga, hoone tänava ääres ning hoovimaja Oa tn 39 hoonest lähtuval ehitusjoonel.

Tulenevalt laekunud arvamustest palume planeeringu koostajal planeeringulahendust korrigeerida valitud planeeringulahenduse põhjenduse ja üldplaneeringule vastavuse osas ning lisada koostööd tõendavad materjalid.

3. Planeeringu koostamise käigus on hinnatud naaberhoonete valgustingimusi uute hoonete ehitamisel, mille kohaselt planeeritud hooned ei piira etalonkuupäevadel naaberhoonete valgustingimusi.

Selgitame etalonkuupäevade tähendust. Eestis kehtivate normide kohaselt peab insolatsiooni kestus eluruumides olema tagatud ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Kuupäevade 22. aprill - 22. august kajastamise mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. augustiks 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib järeldada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Väljaspool nimetatud kuupäevi ei ole insolatsiooni kestus reguleeritud.

On loomulik, et sügistalvisel ajal, kui varjud on pikemad, on mõjutus suurem. Selguse huvides palume planeeringu koostajal seletuskirja täiendada vastava analüüsi ja selgitustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee