

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.09.2017 nr LVK-O-0533

L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19. märtsi 2015. a [otsusega nr 188](#), et kaaluda võimalusi meditsiiniuasutuse laiendamiseks. Parkimise lahendamiseks kaasati planeeringualasse teisel pool N. Lunini tänavat asuvad parklakrundid N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14a.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 10,8 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Planeeritaval alal asub kaks ehitismälestist aadressiga L. Puusepa tn 2 ja L. Puusepa tn 6.

Planeeringust huvitatud isik on sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikum, planeeringu koostaja ConArte OÜ ja tellija Tartu linn.

Krundil L. Puusepa 2//4//6//8 kehtib Tartu Linnavalitsuse 2. novembri 2004. a korraldusega nr 1837 kehtestatud [L. Puusepa 2//4//6//8 kruntide detailplaneering](#), mille järgi krundi lubatud sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, krundi maksimaalne lubatud ehitusalune pind 27 500 m² (täisehituse protsent 30%) ja mis võimaldab L. Puusepa tänava äärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m. Käesolevaks ajaks on kehtiva detailplaneeringu järgi valmis ehitatud Maarjamõisa meditsiinilinnaku I ja II ehitusetapp.

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt oli planeeritava ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa, mis lubab muuhulgas kavandada ülikoolide õppehooneid, teadus- ja metoodikaasutuse hooneid, täiendus- või ümberõppeasutuse hooneid, muid haridus- või teadushooneid (näiteks labor), haiglaid. Üldplaneeringut täpsustava [teemaplaneeringu](#) "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt oli tegemist ülikooliga seotud haiglahoonete maa-alaga.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud [Tartu linna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa-ala ning üldplaneering näeb ette senise funktsiooni arengu.

I Planeeringulahendus

Kehtestatava detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundile meditsiiniuasutuse hoonete laiendamiseks ning kruntide N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14a liitmisel tekkivale N. Lunini tn 16 krundile parkimishoone püstitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarve on L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundil tervishoiuasutuste maa ning N. Lunini tn 16 krundil avaparkla ja parkimishoone maa.

L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 33 450 m², suurim lubatud absoluutkõrgus 104.50 m (L. Puusepa tänava ääres, olenevalt hoonekorpusest 78.00-95.00 m). Krundi suurim lubatud absoluutkõrgus on määratud hoonekorpuste kaupa. N. Lunini tn 16 krundile kavandatud parkimishoone suurim lubatud ehitisealune pind on 2000 m², suurim lubatud absoluutkõrgus 78.00 m. Juurdepääsud alale on planeeritud L. Puusepa ja N. Lunini tänavatelt. Parkimine on lahendatud sihtasutusele Tartu Ülikooli Kliinikum kuuluvatel kruntidel L. Puusepa

tn 2//4//6//8, N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14 ning Tartu Ülikoolile kuuluval krundil Ravila tn 19.

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, haljastuse hinnangut, liiklusanalüüsi ja keskkonnamõju eelhinnangut. Lisaks koostati naabermajade insolatsioonianalüüsid.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 20. aprilli 2017. a [otsusega nr 446](#). Planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringu kohta ettepanekud ja vastuväited piirkonna kinnistute omanike esindajana volikirja alusel Advokaadibüroo LMP OÜ vandeadvokaat Keijo Lindeberg. Esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võttis Tartu Linnavalitsus 13. juuni 2017. a [korraldusega nr 620](#) seisukohad.

Pärast 20. juunil 2017. a toimunud avalikku arutelu esitati vaidlustajate poolt täiendavad seisukohad, muuhulgas endiselt ei nõustunud insolatsioonianalüüsi tulemustega. Tartu Linnavalitsuse 12. septembri 2017. a [korraldusega nr 894](#) edastati planeering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks. Maavanema juures toimunud ärakuulamisel jäid vaidlustajad oma seisukohtade juurde.

II Planeeringule esitatud ettepanekud ja vastuväited ning linna seisukohad

a) Avalikul väljapanekul esitatud

1. L. Puusepa tn 11, L. Puusepa tn 13, Tasuja tn 6, L. Puusepa tn 15 kinnistute omanikud (allpool nimetatud elanikud)

PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Elanikud on seisukohal, et praegusel juhul on jäetud nende huvidega arvestamata, mistõttu ei ole detailplaneeringu koostamisel PlanS § 10 lg 1 põhimõttest kinni peetud.

Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringus on mitmed olulised puudused, mistõttu tuleb detailplaneeringut muuta. Detailplaneeringu teostamine praegusel kujul kahjustaks nii elanike kui ka teiste Puusepa ja Tasuja tänava elanike huve, vähendaks nende kinnisomandite väärtust ja avaldaks kahjulikku mõju elanike heaolule.

Elanikud põhjendavad oma seisukohti alljärgnevalt.

1. Insolatsioonianalüüs on koostatud puudulikult ning on vastuolus Eestis kehtiva standardiga.

1.1. Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise jaoks 14. septembril 2016. a tehtud insolatsioonianalüüs on koostatud ebaõigesti, arvestamata oluliste asjaoludega ja analüüs ei vasta Eestis kehtivatele nõuetele, mistõttu on selles kajastuvad järeldused vastuolus tegeliku olukorraga. Elanikud on seisukohal, et Puusepa tänaval asuvate majade insolatsiooni kestus väheneb detailplaneeringu teostamise järel oluliselt.

1.2. Esiteks on analüüsis märgitud kõrgused (abs) valed. Puusepa 11 puhul on näiteks märgitud abs-ks 63,4. Paraku ei saa abs olla 63,4, kuna absi 0 on 62,67 (Lisa nr 8) ja kui sellele liita 0,9 (insolatsiooni kestuse mõõtmise kõrgus põranda pinnast) saame kõrguseks 63,57. Seega on insolatsiooni analüüsis kasutatud ebaõigeid andmeid, mistõttu ei ole insolatsioonianalüüsi tulemused juba valede lähteandmete kasutamise tõttu usaldusväärsed, sest iga väiksegi viga mõjutab ilmselgelt arvutuskäiku oluliselt.

1.3. 3. oktoobril 2016. a arhitekt Peep Soopere (analüüsi koostaja) selgituste kohaselt on insolatsioonianalüüs koostatud Eesti Standardi EVS 894/2008/A2:2015 nõudeid järgides, mille kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Insolatsioonianalüüsis ei ole küll ära märgitud analüüsi koostamisel aluseks võetud perioodi, kuid Peep Soopere on elanikule Priit Käblikule kinnitanud, et aluseks on võetud vaid üks päev (22. aprill). Kuna praegusel juhul on analüüsis võetud aluseks vaid 22. aprill, on elanikud seisukohal, et analüüs on

koostatud puudulikult ja standardi nõudeid järgimata, sest päikese asimuut ja tõusunurk on kuupäeviti erinev ning kui arvutused on tehtud ainult 22. aprilli seisuga, siis ei pruugi see tagada, et kogu perioodi jooksul oleks tagatud piisav insolatsioon, mis vastaks standardist tulenevatele nõuetele.

1.4. Analüüs on koostatud üksnes käesoleval ajal plaanis olevat juurdeehitust silmas pidades, kuid elanikud on seisukohal, et analüüsis ja ka detailplaneeringu koostamisel peaks arvestama ka olukorraga, mis oli enne I ja II ehitusjärku (enne G1, G2, I, J, K ja L korpuste ehitust), kuna Tartu Ülikooli Kliinikumi juurdeehitus on kestnud juba alates 2004. aastast. Iga varasema etapiga on insolatsiooniolukord halvenenud ning praegu planeeritava detailplaneeringuga halveneb see veelgi, mistõttu on elanikud seisukohal, et insolatsiooni hindamisel ei saa lähtuda kitsalt konkreetse detailplaneeringu teostamisel tekkivatest probleemidest, vaid tuleb arvestada ka varasemate ehitusjärgudega ning sellega, milline oli olukord enne, kui meditsiinilinnaku arendamisega 2004. aastal alustati.

1.5. Insolatsioonianalüüsi kaaskirjas on märgitud, et uusehitise planeerimisel ja projekteerimisel tuleb EVS 894/2008/A2:2015 nõuete kohaselt tagada olemasolevates korterites piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Analüüsi kohaselt muutub Puusepa tn 15 insolatsiooni kestus üle 50% kummagi kahetoalise korteri kliinikumi poole jäävas toas, kuid sellega analüüsis ei arvestata põhjusel, et maja teisele poolele jäävate tubade insolatsioon jääb samaks, mistõttu on justkui tagatud standardist tulenev nõue (kuni kolmetoalise korteri puhul peab insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas). Elanike hinnangul on tegemist meelevaldse tõlgendusega, kuna vaadeldavaks toaks peaks siiski olema tuba, mille insolatsiooni võiks detailplaneeringu teostamine potentsiaalselt mõjutada. On põhjendamatu väita, et kuigi detailplaneeringu tulemusena väheneks insolatsiooni kestus Kliinikumi poolses toas 56%, siis ei rikota nõudeid, kuna teisele poole elamute ühtegi kõrghoonet ei ehita. Antud juhul on elanikud seisukohal, et Puusepa tn 15 insolatsiooni kestus väheneks detailplaneeringu teostamisel oluliselt.

1.6. Elanikud soovivad siinkohal juhtida muuhulgas tähelepanu ka asjaolule, et tänavu kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tulevikus kavas Väike kaare tänava äärde ehitada kaheksakorruselisi büroohooneid. Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt: üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimist piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohtonete kompleksiks. Büroohtonete kompleksi kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust, kuna kavandatav peab moodustama linnaruumilise terviku ning hoonestuse kõrgus kujundab piirkonnast ühe linnaehitusliku dominandi piirkonnas. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 8 korrust. Seega kavatakse ka elamute idapoolsele küljele ehitada kõrgeid büroohooneid, mis vähendavad kindlasti insolatsiooni kestust veelgi, mistõttu võib lähiaastate jooksul tekkida olukord, mil Puusepa ja teiste lähedal asuvate tänavate elamutesse ei paistagi naturaalselt päikesevalgust, kuna need on mitmest küljest ümbritsetud kõrghoonetega. Seda veel eriti Puusepa tn 15 elamu puhul, mille insolatsioonikestus väheneb käesoleva detailplaneeringu teostamisel juba Puusepa tn poolsest küljest 56%.

1.7. Analüüs on tehtud üksnes esimese korruse korterite ja tubade kohta põhjendusel, et kuna esimesel korrusel jääb insolatsiooni kestus normi piiresse, siis ilmselgelt on insolatsiooni kestus ka teisel korrusel normi piires. Esiteks on koostaja jätnud tähelepanuta asjaolu, et lisaks insolatsiooni kestusele tuleb arvestada ka insolatsiooni kestuse vähenemisega, mistõttu oleks analüüsi koostaja pidanud ka arvutama välja, kas ja kui suurel määral teise korruse korterite või tubade insolatsiooni kestus väheneks, mitte lihtsalt eeldama, et esimese korruse arvutuste põhjal (mis on ka ebaõigesti tehtud) oleks teise korruse insolatsiooni kestus sama hea või paremgi. Lisaks ei ole Puusepa tn 15 majas analüüsitud üldse teisel korrusel asuva korteri insolatsiooni, mis on problemaatiline, kuna juba esimese korruse korterite puhul jõuti järeldusele, et kliinikumi poole jäävates tubades väheneks insolatsioon 56%.

1.8. Analüüs on puudulik ka muuhulgas Tasuja tn 6 elamu puhul, kuna analüüsis on kajastatud üksnes kaks tuba (elutuba ja söögituba). Tegelikult on esimesel korrusel kolm tuba (elutuba, magamistuba ja avatud köök koos söögitoaga ehk kööktuba, mis loetakse eluruumiks). Magamistoa aken jääb küll Tasuja tänava poolsele küljele, kuid õhtupäike paistab magamistuppa

just kliinikumi poolt ning juurdeehituste tagajärjel vähendaks see ka magamistuppa paistva päikesevalguse hulka. Magamistoa insolatsioon, mis ilmselgelt muutuks rohkem kui 50%, ei ole praegusel juhul analüüsis üldse arvesse võetud, mistõttu on analüüs ka seetõttu puudulik.

1.9. Kuna planeeritav juurdeehitus ei mõjutaks üksnes Puusepa tänava äärde jäävaid elamuid, vaid ka nendest elamutest järgnevaid elamuid, siis oleks pidanud insolatsioonianalüüsi tegema ka näiteks Tasuja tn 4 asuva elamu puhul, mille aknad jäävad Tasuja tänava poole, kuhu peale detailplaneeringu teostamist enam samuti õhtuti päikesevalgust ei paistaks (sarnaselt Tasuja tn 6 asuva elamu Tasuja tänava poole jääva toaga).

1.10. Elanikud on seega eeltoodust tulenevalt seisukohal, et kliinikumi juurdeehitus vähendaks nende kinnisvara väärtust oluliselt, kuna peale juurdeehitust kliinikumi hoonete kõrguse tõttu Puusepa tänava ääres olevatesse hoovidesse enam õhtupäike ei paistaks. Lisaks väheneks ka privaatsus, kuna teisele poole teed kerkiks kohati seitsmekorruseline suurhoone, mis vähendab samuti kinnistute väärtust. Elanikud on seega seisukohal, et detailplaneeringu sellisel kujul teostamine riivaks oluliselt nende omandipõhiõigust PS § 32 mõistes.

1.11. Siinkohal sooviksid elanikud ka rõhutada, et Puusepa ja Tasuja tänava elamud kuuluvad Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalasse. Ilmselgelt oleks päikese ja privaatsuse vähenemine miljööväärtust vähendav tegur, mis vähendaks samuti kinnisvara väärtust, mistõttu tuleb detailplaneeringu kehtestamisel ka sellega arvestada.

1.12. Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringut tuleb muuta ning muuhulgas vähendada hoonete kõrgust, samuti vähendada nende mahtu ja muuta nende paiknemist kinnistutel. Detailplaneeringu korrigeerimise täpne maht saab selguda aga alles pärast uue ja korrektselt teostatud insolatsioonianalüüsi valmimist. Olukorras, kus detailplaneeringu aluseks olevad uuringud on viidud läbi ebakorrektselt, pole võimalik ka detailplaneeringut korrektselt koostada. Elanikud on veendunud, et kohtuvaidluse korral nõustuks selle seisukohaga ka halduskohtus.

Kokkuvõtte:

1. Viia läbi uus insolatsioonianalüüs, kus järgitaks korrektselt EVS 894:2008/A2:2015 nõudeid ja võetaks muuhulgas arvesse hoonete õiget kõrgust, tubade arvu ja analüüsitakse ka elamute teiste korruste ning ka Tasuja tn 4 asuva elamu insolatsiooniolukorda.

2. Vastavalt korrektselt läbi viidud insolatsioonianalüüsi tulemustele korrigeerida detailplaneeringut (sealhulgas hoonete kõrgust, mahtu ja paiknemist) nii, et Puusepa tänava äärde jäävate elamutele säiliks loomulik valgustus EVS 894:2008/A2:2015 nõuetele vastavalt.

Linna seisukoht

Kehtiv planeerimisseadus jõustus 1. juulil 2015. a. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest lähtudes. Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtivate õigusaktidega ja strateegiliste dokumentidega. Planeeringu koostamise etappidest on teavitatud kõiki puudutatud isikuid, detailplaneeringu tutvustamiseks võimalikult varases staadiumis on korraldatud eskiislahendust tutvustav arutelu.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Planeeritud ehitusõigusega on sätestatud hoonete maksimaalne korruselisus ja suurim lubatud absoluutkõrgus.

L. Puusepa tänava poolsel küljel jäävad absoluutkõrgused vahemikku 78.00-95.00 m, sealjuures kõrgem osa 95.00 m on kavandatud C-korpuse absoluutkõrguseks, ülejäänud osas on 90.00 m ja vanadel hooneosadel vastavalt 78.00 m ja 82.00 m. Seega võrreldes kehtiva planeeringuga väheneb L. Puusepa tänava poole kavandatud hoonete kõrgus, välja arvatud C-korpuse osas, kus kõrguse muutus on planeeritud 5 m võrra kõrgemaks. N. Lunini tänava poolne absoluutkõrguste vahemik on 82.00 - 104,5 m.

Insolatsioonianalüüsi koostamisel on olemasolevate eluruumide halvenenud valgustustingimuste piisavuse hindamisel tuginetud Eesti Standardile EVS 894:2008. Andmed olemasolevate hoonete

kohta on võetud projektdokumentatsioonist. Vaatluspunkt asub elamu akna keskel 0,9 m kõrgusel põrandast.

Linn asus pärast avalikku väljapanekut seisukohale, et olemasolevate eluruumide valgustustingimuste hindamisel tuleb aluseks võtta ka kehtiva detailplaneeringu absoluutkõrguste näitajad ning tellida täpsustav analüüs.

Alal kehtib detailplaneering, mis võimaldab L.Puusepa tänava äärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m. Tulenevalt insolatsioonianalüüsi tulemustest on L. Puusepa tn 15 põhjapoolse korteri insolatsiooni säilitamiseks planeeritud C-korpuse L. Puusepa ja N. Lunini põigu nurgal tagasiaste mille absoluutkõrguseks on kavandatud 90.00, suhteline kõrgus 28 m.

Praegu kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudteeäärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine piirkonnast ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks. Väike kaare tänava ääres on korterelamu maa-ala ja väikeelamu maa-ala, tegemist on olemasolevate hoonetega. Perspektiivne büroohoonete maa-ala kaugus L. Puusepa tänava majadest on ca 200 meetrit. Valgustingimused L. Puusepa tänava äärsetel kruntidel eelnevast tulenevalt ei muutu.

2. Kullerkupu tn 1 kinnistu omaniku vastuväide

Tutvunud N. Lunini 16 aadressile ehitatava parkimismaja detailplaneeringuga, avaldan arvamust, et ei ole praeguse planeeritava parkimismaja asukohaga nõus, kuna parkimismaja jääb liiga nähtavaks Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 krundile - see muudaks praeguse individuaalelamute roheala liiga kardinaalselt ning sellega ei oleks rahul ka paljud sealses piirkonnas elavad elanikud. Kindlasti ei ole parkimismaja see, mida soovitakse kodu aknast välja vaadates näha, sellepärast pakun mina ja ka Kullerkupu 3 elanikud lahenduseks, et parkimismaja ehitatakse natukene teise koha peale (et väljapakutav asukoht oleks arusaadav, siis lisatud manusesse foto). Fotol olev asukoht oleks Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 elanikele palju vastuvõetavam, kuna parkimismaja jääks enamjaolt kasvavate puude ja elektri alajaama varju, ning ei rikuks hetkel olevat individuaalelamute roheala. Mida vähem on parkimismaja näha silmaga, seda vähem kostub sealt ka mootorsõidukite müra - müra põhjustab jällegi elukeskkonna halvenemist ning seda me kindlasti ei soovi. Palume parkimismaja mitte ehitada 4 korruseliseks, kuna kõrgemal asetseva müra allika poolt tekitatud müra kostub ka kaugemale. Võimaluse korral ehitage rohkem süvitsi. Arvan, et mida kaugemale jääb parkimismaja haiglast, seda vähem häirivam on ka selle ehitamine (haigla töötajatele, ehitustehnikale jne). Planeerides palun mõelda ka rohelisuse peale.

Seoses parkla ehitusega on muutunud Kullerkupu tänav väga liiklustihedaks. Kuna nüüd planeeritakse haigla laiendust koos parkimismajaga, siis see tähendab liiklustiheduse veelgi suurenemist. Elades ise Kullerkupu tänaval, näen seda liiklust oma silmaga ning tunnen tõsiselt muret, kuidas sealne liiklusvoog (ja autode kiirus) võib lõpuks viia mõne inimohvriga liiklusõnnetuseni. Siinkohal tõstan esile, et sealsel tänaval elab väga palju väikseid lapsi. Pakun välja, et tänavale võiks paigaldada sõidukiirust piiravad tõkised ning tänav muuta ühesuunaliseks. Ühesuunaliseks sellepärast, et mitte halvendada ümbruskonna elanike elukvaliteeti, seoses suureneva müra ja heitgaaside tõttu. Samas, et mitte piirata inimeste jõudmist haiglasse tööle võiks Kullerkupu tänava sõidusuund jääda haigla poole. Peale tööd koju sõites oleks inimestel aega sättida oma kojusõidu trajektoori. Väljapakutud variant ei häiriks ka parklaist lahkujaid, kuna Ravila tänavalt väljasõit on nagunii liiklustiheduse tõttu raskendatud (tean seda omast kogemusest). Kullerkupu tänava liikluskorralduse pärast on kõik tänava elanikud ootusärevad. Seoses parkimismaja ehitusega hakkab ümbruskonnas liiklema palju rasket ehitustehnikat ning ehituse käigus tekib ka maapinna vibratsiooni. Kuidas on asi korraldatud, kui parkimismaja ehituse tõttu tekib ümbruskonnas olevate majadele kahjustused?

3. Kullerkupu tn 4 kinnistu omaniku vastuväide

Seoses N. Lunini 16 parkimismaja detailplaneeringu avaliku arutelu väljakuulutamisega sooviks Kullerkupu 4 elanike nimel arutelus kaasa rääkida ja omalt poolt toetada Kullerkupu 1 ja

Kullerkupu 3 elanike Teile saadetud ettepanekut muuta parkimismaja asukohta selliselt, et ta jääks elumajade poolt rohkem olemasoleva alajaama ja suurte puude varju. Tegemist on ümbruses elavate inimeste elukeskkonda märkimisväärselt ja pöördumatult halvendava ning elanike tervist kahjustava ehitisega (kaasneb pidev õhusaaste, müra ja liiklustiheduse suurenemine), mistõttu palun teil tõsiselt kaaluda võimalust ehitada parkimismaja kohta, kus see jääks elumajade poolt võimalikult olemasoleva tehnoarajatise ja põlispuude varju ning võimalusel projekteerida selliselt; et heitgaaside väljalaskevad ei oleks suunatud elumajade poole. Parkla elumajade poolne sein võiks olla kinnine. See on äärmiselt oluline talvel; kui inimesed oma autosid pikalt soojendavad.

Kahjuks on praeguseks parkla teoreetiliselt laienenud juba meie maja ette, kus päeval pargivad autod, kes parklasse ära ei mahu, jättes teinekord auto osaliselt parkima murul (kuidas nende alt muru niita) ja pöörates oma autosid ümber meie ees oleval mururibal seda kahjuks lõhkudes. Lisaks sellele lubage märkida, et juba parkla ehitus tekitas meile kui naabermajale praod põrandatesse.

Ilmselt on parkimismaja ehitamisega kaasnevad kahjud veelgi ulatuslikumad.

Liiklusõnnetuste ennetamiseks teen ettepaneku paigaldada Kullerkupu tänavale õueala liiklusemärgid, et juhid jõuaksid märgata tänaval rattaga sõitvaid ja naabermajadesse mängima tõttavaid lapsi, keda sellel tänaval liigub hetkel palju. Loodan teie mõistmisele ja koostöövalmidusele, et leida optimaalne lahendus!

Linna seisukoht p 2 ja 3 toodud vastuväitele

Parkimismaja on kavandatud haiglakompleksi teenindamiseks eesmärgiga vähendada tänavatel parkimist ja tagada tänavatel sujuv ja ohutu liiklus. Parkimismaja asukoht on valitud selliselt et N. Lunini põik, N. Lunini tänav ja kavandatud parklasse juurdepääs moodustaksid ristmiku, mis tagab ohutuma liiklemise. Arvestades N. Lunini tn 16 krundistruktuuri on hoonestusala paigutamine N. Lunini tänav äärde olnud kompromisslahendus. Planeeringu koostamise käigus kaaluti parkimismaja kavandamist ka krundi sügavusse, kuid lähtudes just Kullerkupu tänav ääres asuvatest väikeelamutest, valiti lahendus kus parkimismaja on kavandatud N. Lunini tänav äärde.

Planeeringu seletuskirjas on täiendavalt sätestatud, et ehitusprojektis tuleb näha ette meetmed heitgaaside ja müra väljutamisel negatiivse mõju minimaliseerimiseks ja ventilatsiooniseadmete paigutamisel mitte suunata neid elamukvartali poole.

Linn ei pea vajalikuks detailplaneeringuga liikluskoormuse täiendavat reguleerimist. Liikluskorralduse edaspidine reguleerimine on võimalik ka ilma detailplaneeringuta.

b) Pärast avalikku arutelu ja uue insolatsioonianalüüsi koostamist esitatud

4. Tasuja tn 6 kinnistu omanike vastuväide

Oleme tutvunud Tartu linna veebilehel välja pandud ConArte OÜ poolt 06.07.2017 esitatud insolatsioonianalüüsiga. Selles analüüsi tabelis on välja toodud ebakorrektsed alljärgnevad andmed Tasuja 6 eramu osas:

- Punktis 2 välja toodud arvutuslike andmete alusel ei ole kindlasti insolatsiooni kestus kellaaegadel 6.43-16.29. See ei ole võimalik, sest insolatsiooni algus punktis 1 on näidatud alates kella 12.49. Punktis 1 ja 2 näidatud aknad asetsevad hoone erinevatel külgedel. Lihtsamalt seletatuna päikese trajektor muutub ja alates kella 12.49 paistab päike ainult hoone teises küljes paiknevas punktis 1. Punktis 2 toodud aken jääb varju ülejäänud päevaks. Samuti punktis 2 näidatud päikese valguse alguskellaaeg 6.43 on liiga varajane, sel kellaajal päike asetseb hoone teise külje suunal ja insolatsiooni punktis 2 ei ole, tegelik alguse kellaaeg on 8.30. Insolatsiooni andmete tabelis justkui päike ei liigukski ja seisaks kuni 16.29 ühel ja samal trajektoril. Samasugune viga on tabelis L. Puusepa tn 7 punktis 1 näidatud kellaaegade osas.

- Insolatsiooni joonisel kujutatud Tasuja 6 eramu asendiplaan ei ole korrektne ja ei vasta tegelikule hoone põhiplaani kujutisele. Lisan Maa-ameti väljavõtte, millelt on näha hoone piirjooned. Eksliku kujutise tõttu ei ole ka arvestatud, et punktis 2 määratud insolatsioon on veel lühem ette jääva hoone väljaulatuva osa tõttu.

- Detailplaneeringu muudatus ei mõjuta Tasuja 6 eramu punktis 2 näidatud insolatsiooni osas vaid söögitoa-elutoa kõige suurema väljaulatava akna osas, mis on insolatsiooni aruandest välja jäetud. Kirja lisaks oleval välivaatel näidatud “?”. Tasuja 6 eramu on ehitatud aastatel 1998-1999 ja projekteeritud selliselt, et hoone I korrusel paikneva eluruumi valgustuse tagab kolme eri suunda rajatud väljaulatav aken. Insolatsiooni aruandes on koostaja poolt valitud punktid teadlikult, et varjata tegelikku insolatsiooni vähenemist üle 50 % Tasuja 6 eramu osas. Nelja või enama arvuga korterite osas tuleb vaadelda insolatsiooni vähemalt kahes toas. Tasuja 6 eramu osas on aruandes välja toodud ainult ühes toas. Ühe ja sama ruumi kaks erinevat eri suundades asetsevat akent. Tasuja 6 eramul on esimesel korrusel 1 magamistuba ja üks avatud elutuba-köök-söögituba, teisel korrusel 2 magamistuba. Lisan siia ka hoone I korruse plaani, millelt on näha, et projektijärgselt ei ole ühtegi vaheseina ega ust, tegemist üheainsa suure eluruumiga.

- Insolatsiooni arvutustel ei ole arvestatud hoone arhitektuurilisi iseärasusi ega olemasolevat kõrghaljastust. Kokkuvõtvalt leiame, et insolatsiooni arvutusel Tasuja 6 eramu osas on kajastatud aruandes valeandmeid ja määratud insolatsioon ainult ühes eluruumis. Insolatsiooni määramisel tuleb arvesse võtta kõik tegelikud detailplaneeringu ala muutmise seotud mõjutused L. Puusepa tänaval. Tasuja 6 eramu osas on meelevaldselt valitud punktid insolatsiooni määramisel ja teadlikult esitatud ekslikke andmeid, et varjata insolatsiooni vähenemist üle 50%. Soovime, et insolatsiooni aruande koostaks erapooletu sõltumatu ekspert, arvestades eramute arhitektuurilisi iseärasusi ja olemasolevat kõrghaljastust.

Linna seisukoht

Nagu avalikul arutelul insolatsioonianalüüsi koostaja arhitekt Peep Soopere välja tõi, on vastavalt standardile EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" insolatsiooni kestus eluruumides 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. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas.

Päike liigub taevaalaotusel idast läände. Insolatsioon läheb arvesse kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja päikese asimuudi ja vaadeldava hoone vaheline nurk 10°. Päike tõuseb Tartus 22. aprill kell 5.42 ja kell 6.43 vastab päikese asukoht standardis esitatud nõuetele. Insolatsiooni analüüsi joonisel on näha nn päikese liikumisest tulenevad sektorid.

Asendiplaani on jäänud kuvamata veranda (sellest ka erinevus Maa-ameti väljavõttega), mis projekti järgi on lahtine, ilma seinteta rajatis. Tegelikuses on veranda kinni ehitatud. Insolatsiooni mõõtmised on tehtud vaatluspunktides, kus veranda olemasolu neid ei muuda ega mõjuta.

Tartu linnavalitsuse arhiivist saadud Tasuja 6 elamu korruste plaanid vastavad vastuväite esitaja poolt lisatud plaanidele. Arvestades, et plaanil kuvatud söögitoa ja köögi osade vahel on ukse asemel ukseava, on vaieldav, kas neid tuleks käsitleda eraldi või ühe ruumina. Juhul kui siiski lugeda vastuväites kirjeldatud esimese korruse ruume ühe toana, on siiski EVS-i põhine nõue täidetud, kuna teisel korrusel asuv lõunapoolse toa insolatsioonis ei toimu mingeid muutusi ja ka kestvus ületab normipõhist analoogselt esimese korruse p2 omale.

Insolatsiooni analüüs on koostatud Tartu linnavalitsuse arhiivis ehitusloa taotluse aluseks olnud plaanidele tuginedes. Linna poolt tellitud 3D mudelis on täiendavalt näha ka kõrghaljastusest tekkivad varjud ning ka idasuunas oleva hoonestuse varjud, mis juba käesoleval hetkel valgustingimusi mõjutavad.

5. L. Puusepa tn 11 krt 2 ja Puusepa 13 kinnistu omanike vastuväide

1. Insolatsioonianalüüs. Nii nagu mulle saadetud ja Tartu linna kodulehel olevates materjalidest nähtub, siis linnavalitsus on tellinud uue insolatsioonianalüüsi. Paraku ei saa ma koostatud insolatsioonianalüüsiga kuidagi nõustuda. Seda järgmistel põhjustel:

1.1 Arhitekt Peep Soopere ebakompetentsus või teadlik eksitamine. Nii nagu 20.06.2017.a. toimunud koosoleku protokollist nähtub, siis insolatsioonianalüüsi koostaja arhitekt Peep Soopere on koosolekul selgitanud standardist EVS 894:2008/A2:2015 tulenevaid nõudeid. Oma

selgitustes väidab Peep Soopere, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% esialgsest kogukestvusest. Ilmselt on Peep Soopere selline väide vale ja koosolekul osalejaid eksitav. Standard EVS 894:2008/A2:2015 sätestab väga selgelt ja üheselt, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% vaadeldavas toas. Peep Soopere selline väide viitab selgelt tema ebakompetentsusele või siis soovile koosolekul viibijaid pahatahtlikult eksitada.

1.2 Erinevalt eelmisest insolatsioonianalüüsist on linnavalitsus tellinud uue insolatsioonianalüüsi selliselt, et algandmeteks on võetud kehtiv detailplaneering ning selles olevad absoluutkõrgused. Ilmselt on linnavalitsuse selline teemakäsitlus lubamatu. Vaatamata sellele, et täna kehtib detailplaneering teatud absoluutkõrgustega ei muuda see kehtetuks standardis EVS 894:2008/A2:2015 sätestatud nõudeid. Kuna täna kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal jättis linnavalitsus Ave Elkeni sõnade kohaselt insolatsioonianalüüsi koostamata, siis olen seisukohal, et insolatsioonianalüüsi koostamisel oleks tulnud algandmeteks võtta enne kehtivat detailplaneeringut olnud andmed.

1.3 Uue insolatsioonianalüüsi koostamisel on jätkuvalt aluseks võetud üksnes üks kindel kuupäev (Peep Soopere sõnade kohaselt 22. aprill) ning analüüs on koostatud üksnes esimese korruse korterite kohta. Peep Soopere on selgitanud, et nimetatud kuupäev on aluseks võetud põhjusel, et siis liigub päike kõige madalamalt ning insolatsiooniaja kestus on kõige lühem. Asjaolu, et teise korruse korterite kohta on jäetud analüüs koostamata põhjendab Peep Soopere sellega, et teise korruse korteritel on insolatsiooniaja kestus pikem, kui esimesel korrusel paiknevatel korteritel ning seetõttu võib eeldada, et kui esimesel korrusel on insolatsiooniaja kestus piisav, siis teise korruse korteritel on näitajad veel paremad. Paraku ei saa ma Peep Soopere põhjendustega nõustuda. Seda eeskätt põhjusel, et insolatsioonianalüüsi puhul ei ole oluline üksnes insolatsiooniaja kestus, vaid ka insolatsiooniaja kestuse muutus. Standard sätestab ju üheselt, et nõutud on mõlema tingimuse tagamine.

Siinkohal juhin linnavalitsuse tähelepanu asjaolule, et tänu teise korruse korterite pikemale insolatsiooniaja kestusele, on teise korruse korterites insolatsiooniaja kestuse muutus ka suurem, kui esimese korruse korterites. Insolatsiooniaja muutus suureneb veelgi, kui analüüsi koostamise aluseks võtta 22. aprilli asemel mõni hilisem kuupäev, kui päike liigub kõrgema kaarega.

1.4 Nii nagu ei ole insolatsioonianalüüsis arvestatud teisel korrusel paiknevate korteritega, ei ole mitme hoone puhul jätkuvalt arvestatud eluruumidega milliste insolatsiooniaja kestuse muutus on ilmselt 100% (nt Tasuja 6, Tasuja 4 ja L.Puusepa 15 osad eluruumid). Peep Soopere on varasemalt asunud seisukohale, et see ei olegi vajalik, kuna teistes tubades on insolatsiooniaja kestus piisav. Ilmselt on selline seisukoht vale. Vaadelda tuleb ikka seda ruumi mida planeeritav hoone mõjutab. Peale selle puudub insolatsiooni analüüs L. Puusepa 13, korter 2 kohta sootuks.

1.5 Lisaks juba kirjeldatud insolatsioonianalüüsis esinevatele puudustele ei ole insolatsioonianalüüsi koostamisel arvestanud olemasolevate hoonete gabariitide muutusega. Kuna põhiplaani märgitud olemasolevate hoonete asukoht ja planeeritav maapealne hoonestusala (korpused D ja G2) ei asu kohakuti, siis saan ma aru, et nimetatud korpuseid plaanitakse laiendada. Kuna nimetatud korpused laienevad L. Puusepa tänava poole, siis sellest tingituna muutuks ka insolatsiooniaja kestus lühemaks. Paraku selle asjaoluga insolatsioonianalüüsis arvestatud ei ole. Eeltoodut aluseks võttes võib kindlalt väita, et tänaseks koostatud insolatsioonianalüüsid on koostatud üksnes ühe poole (kliinikum) huve silmas pidades. Seega on linnavalitsus eksinud planeerimisseaduse § 10 lg 1 sätestatu vastu. Siinkohal teen linnavalitsusele ettepaneku tellida veel üks insolatsioonianalüüs, seekord juba pädevalt ja erapooletult spetsialistilt.

Vältimaks edasisi insolatsioonianalüüsi puudutavaid vaidlusi tuleks insolatsioonianalüüs tellida riiklikult tunnustatud ja kõiki osapooli rahuldavalt ekspertiidilt. Analüüsi tellimisel tuleks silmas pidada asjaolu, et analüüsi koostamisel oleks arvestatud kõigi asjast huvitatud isikute huvidega.

2. Olemasolevate hoonete kõrgused ja planeeritavate hoonete uued kõrgused. Kuna ühegi plaani peale, ega üheski muus dokumendis ei ole ära märgitud täna olemasolevate hoonete kõrgusi, siis jääb mulle arusaamatuks, et millist hoonet ja kui palju soovitakse kõrgemaks ehitada. Palun detailplaneeringu koostajal märkida plaani peale lisaks planeeritava hoone kõrgusele ka täna olemasoleva hoone kõrgus.

3. Planeeritav maapealne hoonestusala. Nii nagu ma juba p 1.5 märkisin, siis korpuste D ja G2 olemasolevate hoonete ja planeeritava maapealse hoonestusala piirid ei ühti. Seletuskirjas on kirjas, et nimetatud korpused säilitatakse. Palun selgitada mida peetakse silmas mõiste all „korpused säilitatakse“. Hetkel on minu arusaam, et korpused küll säilitatakse, kuid laiendatakse. Juhul, kui nimetatud korpuseid ei plaanita laiendada, siis hilisemate vaidluste vältimiseks palun planeeritava hoonestusala piir viia olemasolevate hoonetega ühele joonele.

4. Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine. Siinkohal juhin linnavalitsuse tähelepanu Planeerimisseaduse § 140 lg 1 sätestatule. Olen seisukohal, et kuna kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ning ilmselgelt ei ole planeeritava kinnistu omanik kehtivast detailplaneeringust enam huvitatud (miks muidu on algatatud uus detailplaneering), siis oleks õige tunnistada hetkel kehtiv detailplaneering kehtetuks.

5. Kompromissi võimalikkus. Kuigi analüüsid linnavalitsuse tänast käitumist, siis on ilmne, et linnavalitsus isegi ei ürita asjast huvitatud pooltega kompromissi saavutada, vaid üritab läbi suruda üksnes ühe osapoolte huve. Teen siiski ettepaneku veel kord kutsuda kokku ümarlaud arutamaks võimaliku kompromisslahenduse leidmist. Juhul, kui linnavalitsus jätkab linnakodanike põhjendatud nõudmiste ja ettepanekute eiramist, siis ei jää meil muud üle, kui oma õiguste kaitseks pöörduda kohtu poole. Nagu me kõik teame, siis kohtusse pöördumise korral võib jääda detailplaneeringu kehtestamine aastateks venima ja minna kõigi osapoolte jaoks üsnagi kulukaks. Vältimaks meie kõigi aja ja raha kulutamist palun linnavalitsusel suhtuda esitatud ettepanekutesse äärmise tõsidusega.

Linna seisukoht

Peep Soopere poolt koostatud täiendava analüüsi koostamisel on standardjärgselt esitatud insolatsiooni nõuded korteri põhised.

Standardile vastavalt: insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalise korterite puhul vähemalt ühes toas. Analüüsi koostaja on standardi EVS 894:2008/A2:2015 koostamise tööühma liige ja tema insolatsioonianalüüsi koostamise kompetentsuses ei ole alust kahelda.

Ka 2004 aastal kehtestatud L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneeringu koostamise ajal on planeeritava mõju ümbruskonnale hinnatud. Koostatud eksperthinnangust "Sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikum detailplaneeringu lahenduse mõju Puusepa tänaval paiknevate elamute valgustatusele" (osauhing Hendrikson & Ko, 2003) lähtuvalt määrati L. Puusepa tänava äärseks maksimaalseks absoluutseks ehituskõrguseks 90.00 m.

Koostatavas planeeringus on L. Puusepa tänava äärde kavandatud kõrgeima hoonekorpuse (C) absoluutkõrguseks planeeritud 95.00 arvestades SA Tartu Ülikooli Kliinikum vajadusi. Samas on teiste korpuste kõrgused võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega jäänud samaks või viidud madalamaks (E-korpus 90.00, D-korpus 78.00, G2-korpus 82.00, G1-korpus 82.00, M-korpus 86.00).

Peep Soopere insolatsioonianalüüsid on koostatud kahe erineva olukorra jaoks. Esimene insolatsioonianalüüs võrdleb muutusi olemasoleva olukorra ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi. Teine insolatsioonianalüüs võrdleb muutusi kehtiva detailplaneeringu ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi. Insolatsioon säilis piisavana mõlemal juhul.

Analüüsi koostaja vastus on igati asjakohane. Standardi järgselt on ajavahemikuks määratud 22. aprill kuni 22. august. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: arvestades päikese asimuuti ja tõusnurka muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprill kuni 22. juuni aina paremaks ja 22. juuni kuni 22. august insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. aprill tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Standard ei nõua valgustingimuste hindamist kõikides tubades. Valitud on teatud vaatluspunktid.

Tartu linnavalitsuse arhiivi materjalide alusel on Puusepa tn 13 esimesel korrusel üks korter ja teisel korrusel teine korter. Hinnatud on kõige halvemas olukorras olevaid kortereid, milleks on alati esimesel korrusel ehk kõige madalama vaatluspunktiga korterid. Juhul kui kõige halvemas olukorras olevas esimese korruse korteris on tagatud insolatsioon ei saa kuidagi väita, et kõrgemal teisel korrusel paiknevas korteris oleks insolatsiooni kestvus küsitav.

Insolatsiooni analüüsi koostaja on arvestanud joonisel esitletud ehituslike mahtudega, sealhulgas korpuse D ja G2 mitte kohakuti paiknemist. Hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 on hoone maapealse osa alune pind hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Antud planeeringuga on osaliselt L. Puusepa tänava äärne hoonestusala suurem arvestusega, et oleks võimalik rajada varikatuseid. Korpuste D ja G2 laiendamist ei planeerita. Selguse huvides on planeeringu põhijoonist täiendatud, L. Puusepa tänava poole on määratud kohustuslik ehitusjoon millel hoone põhimahd peab asuma, sellest ettepoole on hoonestusala ulatuses lubatud rajada vaid varikatuseid jm.

Krundi ehitusõigusega määratakse: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Detailplaneering koosneb joonistest ja seletavast tekstiosast. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitletud planeeritava lahenduse hoonete mahud, olemasoleva olukorra joonisel olemasolevate hoonete absoluutkõrgused.

Väide, et kehtivat detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ei ole õige. Käesolevaks ajaks on kehtiva detailplaneeringu järgi valmis ehitatud Maarjamõisa meditsiinilinnaku I ja II ehitusjärjekord. PlanS § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Linn selgitab, et planeeringu mõjude hindamisel võeti aluseks kolm koostatud insolatsioonianalüüsi:

a) Insolatsioonianalüüs INS3 (OÜ FASSAADIPROJEKT, 2017), mis võrdleb kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse ulatuse ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi L. Puusepa tänava äärsel alal.

Standard EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" esitab soovitused päevavalguse projekteerimiseks elu- ja büroohoonetes. Vastavalt standardile peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestades päikese asimuuti ja tõusunurka muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprill kuni 22. juuni järjest paremaks ja 22. juuni kuni 22. august järjest halvenevad ja langevad 22. aprilli tasemele. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda 22. aprill võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, 4 või enama tubade arvuga korterite

puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgselt kogukestusest vaadeldavas toas.

Tegemist on ehitusstandardiga, mis esitab soovitused päevavalguse projekteerimiseks elu- ja büroohoonetes. Tegemist ei ole siduva õigusaktiga, seetõttu on valgustuse piisavuse hindamine igakordselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, arvestades konkreetseid asjaolusid.

Tartu linn lähtub muuhulgas valgustuse piisavuse hindamisel asjaolust, et L. Puusepa 2//4//6//8 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 2. novembri 2004. a korraldusega nr 1837 kehtestatud L. Puusepa 2//4//6//8 kruntide detailplaneering mille alusel on võimalik täna ehitusõigust realiseerida. Tegemist ei ole tühja krundi planeerimisega. Seega pidid ka praegused elanikud arvestama, et kehtiv detailplaneering võimaldab haiglakorpuse laiendamist nii, et lähiümbruse majade valgustingimused vähenevad.

Eelnimetatud kehtiv detailplaneering võimaldab L. Puusepa tänava äärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m. Koostatavas planeeringus on L. Puusepa tänava äärde kavandatud hoone kõrgeima C-korpuse absoluutkõrguseks planeeritud 95.00 ja teiste korpuste kõrgused on jäänud samaks või viidud madalamaks (E-korpus 90.00, D-korpus 78.00, G2-korpus 82.00, G1-korpus 82.00, M-korpus 86.00). Seega kõrguse muutus võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suureneb ainult C-korpuse puhul, mille osas on absoluutkõrguse suurenemine 5 m. Ülejäänud L. Puusepa tänava lõigus on hoonete kõrgused kavandatud võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega madalamad.

Võrreldes kehtiva planeeringuga väheneb insolatsioon L. Puusepa tn 15 korterelamu esimese korruse korterite L. Puusepa tänavaäärsetel tubadel 21%. Teise korruse lõunapoolse korteri insolatsioon ei muutu ning põhjapoolse korteri 18 minutilise insolatsiooni säilitamiseks on planeeritud C-korpuse L. Puusepa ja N. Lunini põigu nurgal tagasiaste h=28 m, abs kõrgusel 90 m.

L. Puusepa tn 15 elamul on üks omanik, korteriomandeid moodustatud ei ole. 1933. a ehitusprojekti järgi on elamus neli eluruumi (I korrusel kaks kahetoalist, II korrusel kaks ühetoalist).

Tasuja 6 üksikelamus, kus vastavalt ehitusregistrile on eluruumi tubade arv viis, väheneb L. Puusepa tänavaäärsetest akendest saadav insolatsioon 7%. Lõunapoolsetest akendest tulenev insolatsioon nii esimesel kui teisel korrusel säilib 100%.

L. Puusepa tn 13 on kahe korteriga elamu. Üks kolmetoaline korter paikneb esimesel korrusel ja teine kolmetoaline korter teisel korrusel. Esimese korruse korteri L. Puusepa tänava äärse toa insolatsioon paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringuga 7%, teise korruse tänavaäärse toa oma väheneb 3%.

L. Puusepa tn 11 on korterelamu, kus esimesel korrusel on kaks ühetoalist korterit ning teisel korrusel ühetoaline ja kahetoaline korter. Nii esimese kui teise korruse korterite L. Puusepa tänavaäärsete tubade insolatsioon paraneb.

L. Puusepa tn 7 ja 9 korterelamu kõikide L. Puusepa tänava äärsete elutubade insolatsiooni tingimused paranevad.

L. Puusepa tn 5 korterelamu tänavaäärsete tubade insolatsioon väheneb 21%.

Kokkuvõtvalt on koostatava detailplaneeringu lahendusest tulenev valgustingimuste täiendav halvenemine võrreldes kehtiva detailplaneeringuga minimaalne ning kohati ka paraneb.

b) Insolatsioonianalüüs INS1 (OÜ FASSAADIPROJEKT, 2016), mis võrdleb hetke olukorra ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi L. Puusepa tänava äärsel alal.

Vastavalt analüüsile on kõikides L. Puusepa tänava äärsete elamute korterites tagatud standardile vastav insolatsioonipikkus ja muutumise määr, välja arvatud L. Puusepa tn 15, mille teise korruse põhjapoolne korter on suurema valgustingimuste muutusega ning puudub juba käesoleval ajal standardikohane insolatsioon.

c) Insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuse kontrollimiseks tellis linnavalitsus AlphaGIS OÜ-lt päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli.

Insolatsioonimudel (AlphaGIS OÜ, 2017), mis annab illustratiivse ülevaate päikesevalguse liikumise kohta ja aitab mõista insolatsioonianalüüsi: 3D mudelilt nähtav valguse-varju liikumine näitab sarnast tulemust, mis varasemad insolatsioonianalüüsid. Linna poolt tellitud 3D mudelis on täiendavalt näha ka kõrghaljastusest tekkivad varjud ning ka idasuunas oleva hoonestuse varjud. Eelnevale tuginedes ei ole linnal alust kahelda varasemate insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuses.

III Detailplaneeringu kehtestamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine omavalitsusüksuse ülesanne. Planeerimisseaduse järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 sätestatud haldusmenetluse üldpõhimõtte kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

SA Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnakut hakati L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundil rajama juba 1911. aastal. Aastatel 1970-1976 ehitati välja Maarjamõisa meditsiinikeskuse kliinilise haigla hoonetekompleks. Aastatepikkust arendamist kinnitab ka aastal 2003 sotsiaalministri käskkirjaga kinnitatud Maarjamõisa meditsiinilinnaku funktsionaalne arengukava, samal ajaperioodil koostati ka krundil hetkel kehtiv detailplaneering, mis võimaldab samuti kompleksi väljaarendamist.

Maarjamõisa meditsiinilinnaku puhul on tegemist kogu Lõuna-Eesti elanikkonda teenindava ravikeskusega ning selle arendamiseks käsitletavas asukohas on tehtud märkimisväärselt mahukaid kulutusi. Seetõttu tuleb käesoleva planeeringu puhul arvestada ülekaaluka avaliku huviga tervishoiuteenuste kättesaadavuse parandamiseks ja seetõttu kompleksi arenguvajadusi ehitusõiguse määramise kaalumisel arvesse võtta nii palju kui võimalik. Arvestades meditsiinilinnaku mastaapsust ja selle arenguvajadusi, ei saa lugeda proportsionaalseks naaberkiinnistute omanike pikema insolatsiooni huvides kompleksi põhjendatud arendamisplaanide piiramist ja seetõttu vajalike arenduste mujale viimist vms. Linna hinnangul on mõjutatud naaberkrundidel mõningasest valgustingimuste muutumisest hoolimata piisav loomulik valgustus tagatud. Lubamatuks mõjutuseks ei saa pidada ka naaberkiinnistute hoonete akendest avaneva vaate mõningast muutumist. Linnakeskkonnas ei saa isik eeldada, et tema vaade aknast kunagi ei muutu, samuti ei ole võimalik tagada muutumatuna privaatsustingimusi.

Tiheasustusel elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkiinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist. Naaberkiinnistute omanike kartus, et ehitamine põhjustab nende elamute kahjustamist, ei ole põhjendatud, sest ehitamine peab toimuma kooskõlas õigusaktides ettenähtud nõuetega, peab olema ohutu ja asjatundlik, sealjuures on nõutav arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

Detailplaneeringu menetluse käigus on linn planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute arvamusi ja tellinud valgusanalüüse, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust, mille tulemusel on planeeringut täiendatud. Antud juhul on linnavalitsus kaalunud avalikke huve planeeringulahenduse kujundamise ja elluviimise seisukohast ning leidnud planeeringu eesmärke arvestades, et planeering väärib avalikes huvides elluviimist vaatamata lähinaabrusele avaldatavatele, linnakeskkonnas sisuliselt mittevõlgetavatele mõjudele.

Planeeringuga kavandatud TÜ Kliinikumi laiendamise etapp mõjutab kahtlusteta eriti vahetus naabruses asuvate majade valgustatust ja seeläbi muudab elukvaliteeti. Kinnisvara väärtus võib muutuda, kõigi turusegmentide jaoks ei saa selle langemisest kindlasti rääkida, maksejõulise nišinõudlusena on võimalik ka väärtuse tõus. Maarjamõisa meditsiinilinnaku arendamiseks on olemas ülekaalukas avalik huvi, seda toetavad arengudokumendid.

Järelevalve teostajale esitatud L. Puusepa 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringus ja selle menetlemisel ei tuvastatud planeeringu kehtestamise otsust mõjutavaid mittevastavusi kehtivatele õigusaktidele. Tartu maavanem teatas oma 27. septembri 2017. a kirjas nr 7-52026-3, et arvestades 25. septembri 2017. a ärakuulamist ning Tartu Linnavalitsuse poolt 13. septembri 2017. a kirjas nr 9-3.2/DP-14-028 esitatud selgitusi toetab maavanem senikehtinud planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 5 tuginedes planeeringuvaidluses Tartu Linnavalitsuse 12. septembri 2017 korralduse nr 894 lisas kohaliku omavalitsuse poolt võetud seisukohti. Tuginedes kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele andis Tartu maavanem L. Puusepa 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringule eelnimetatud seaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

Planeeringu vastuvõtmisega on linnavolikogu kinnitanud, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja ta on kontrollinud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeeringu eesmärk on krundile olemasolevate hoonekorpusetega ühendatud, linnaehituslikult sobivate, arhitektuurselt esinduslike ja funktsionaalselt toimivate hoonete püstitamine. Planeeringuga kavandatud hoonete maht ja konfiguratsioon sobitub keskkonda. Kaaludes elanike subjektiivset õigust piisavale valgusele, hoonet ehitamisega kaasneva riive intensiivsust ja ulatust ja avalikku huvi meditsiinilinnaku laiendamiseks ja arenguks, võib pidada kavandatud hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist lubatavaks mõjutuseks. Piisav valgustus vaidlusalustes elamutes säilib. Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja põrkuvad erinevad huvid. Planeeritud hoonete ja teisel pool L. Puusepa tänavat olevate elamute vaheline kaugus on 40 m, mis on mõistlik vahemaa. Haiglakompleksi ja elamute vahelisel alal tänavamaal kasvab kõrghaljastus. Haigla krundile on tänavapoolsele küljele osaliselt kavandatud parkla.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeering on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega ning et planeering tagab avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

PlanS § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering L. Puusepa 2//4//6//8 kruntide detailplaneering.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 28.09.2017 istungi protokoll nr 70**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek kehtestada L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneering, mis algatati 19.03.2015 ja võeti vastu 20.04.2017. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võeti seisukohad 13.06.2017 ja avaliku arutelu järgselt esitati planeering maavanemale järelevalve teostamiseks 12.09.2017.

Planeeringu eskiislahendust tutvustav arutelu toimus 16. augustil 2016. a, kus tehti muuhulgas ettepanek tellida valguse-varju analüüs selgitamaks välja L. Puusepa tänava äärsete üksikelamu kruntide valgustingimuste halvenemine.

Planeeringu edasise koostamise käigus täiendati planeeringut, arvestades eskiislahenduse arutelu tulemusi (koostati insolatsiooni analüüs, täiendati ehituslikke tingimusi, tehti ettepanek parkimise keelustamiseks N. Lunini tänaval jms). Planeeringu avalik väljapanek toimus 9.22. mai 2017. a. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta piirkonna elanike poolt vastuväited ja ettepanekud L. Puusepa tänava äärde kavandatud hoonete kõrguse, parkimismaja asukoha osas ning seati kahtluse alla dokumentide õigsus ning seaduspärasus.

Tartu Linnavalitsuse 13.06.2017 korraldusega nr 620 võeti L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad, muuhulgas, et planeering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega, et valguse-varju analüüsi tuleb täiendada alal kehtiva detailplaneeringu absoluutkõrguste analüüsiga ning et täiendavalt tuleb täpsustada ja esitada andmed, mis ajavahemikul eluruumide valgustus tegelikult halveneb ning parkimismaja kavandamise osas, et planeeringuga tuleb näha ette meetmed heitgaaside ja müra väljutamisel negatiivse mõju minimaliseerimiseks.

20.06.2017 toimunud avalikul arutelul tutvustas insolatsioonianalüüsi koostaja, arhitekt Peep Soopere, standardi EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" põhimõtteid ja kinnitas, et standardikohane insolatsioon on kõigis analüüsitud elamutes/korterites tagatud (lähtudes elamute projektidest). Vastavalt standardile peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Kui esimese korruse näitajad on positiivsed, siis teise korruse olukord on sama või paremgi.

Peale avalikku arutelu koostas Peep Soopere täiendava insolatsioonianalüüsi, võttes aluseks linnavalitsuse poolt võetud seisukohad - alal kehtiva detailplaneeringu ja koostatava planeeringu absoluutkõrguste näitajate võrdlemiseks. Täiendavast insolatsioonianalüüsist nähtub et võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on koostatava detailplaneeringu lahendusest tulenev valgustingimuste täiendav halvenemine minimaalne. Samuti täiendati planeeringulahendust müra ja heitgaaside minimaliseerimise meetmete ning säiluva puistu tingmargi osas. Täiendav insolatsioonianalüüs ja täiendatud planeeringulahendus esitati avaliku väljapaneku ajal vastuväiteid esitanutele tutvumiseks ja seisukoha võtmiseks.

Tasuja tn 6, L. Puusepa tn 11-2 ja L. Puusepa tn 13 kinnistute omanikud esitasid täiendatud planeeringulahendusele omapoolsed seisukohad. Muuhulgas ei nõustunud insolatsioonianalüüsi tulemustega.

Insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuse kontrollimiseks tellis linnavalitsus AlphaGIS OÜ-lt insolatsioonianalüüsi, päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli. 3D mudelilt nähtav valguse-varju liikumine näitab sarnast tulemust, mis varasemad OÜ FASSAADIPROJEKT poolt koostatud insolatsioonianalüüsid, mistõttu ei ole linnavalitsusel alust kahelda varasemate insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuses ning selles, et loomulik valgus väheneb eluruumides minimaalselt, säilitades piisava valguse hulga.

Tartu Linnavalitsuse 12.09.2017 korraldusega nr 894 võeti informatsioon L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks ning loeti lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks lisas toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited. Planeering koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta esitati 13.09.2017 Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks.

Tartu maavanema poolse järelevalve tulemus (sh ettepanek kehtestamiseks):



Kuna planeeringu võttis vastu linnavolikogu, esitab linnavalitsus planeeringu kehtestamiseks volikogule.

Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel: "Tartu Linnavolikogu kehtestas L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu."

Ave Elken