



Adressaadid vastavalt nimekirjale

02.06.2023 nr 9-3.1/DP-01-131

**Vastuskiri Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi
lõunaosa ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva
ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks
tunnistamise osas**

Filosoofi tn 10 krundi omanikud on avaldanud soovi ellu viia Tartu linna üldplaneering ning ehitada krundile korterelamu.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond küsis oma 01.03.2023. a kirjaga nr 9-3.2/DP-01-131 Teilt arvamust Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas Filosoofi tn 10 krundil.

Täname esitatud arvamuste eest.

Linnale on laekunud mitu kirja, milles avaldati vastuseisu Filosoofi tn 10 krundil detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas. Peame vajalikuks asjaolusid selgitada järgmiselt:

1. Laekunud tagasisides väidetakse, et *krundile ehitatakse 190 m² suurune kolme korruseline kortermaja absoluutkõrgusega 65,4 m, krundi täisehitus 35%, sõidukitele kavandatakse kaks parkimiskohta.*

Selgitame: Kui krundil kehtib detailplaneering, siis on see ehitusõiguse määramise aluseks. Eelnimetatud parameetrid krundi hoonestamiseks tulenevad täna kehtivast detailplaneeringust ning seda on võimalik täna realiseerida. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt kaotavad need tingimused kehtivuse ning uued tingimused väljastatakse üldplaneeringu ja olemasoleva olukorra alusel (hoone paiknemine krundil, hoone pindala, kõrgus, korruselisus, parkimiskohtade arv, korterite arv) (vt kirja allpool), sh kaasatakse menetlusse naabrid.

2. Laekunud tagasisides väidetakse, et *hoone ehitatakse kõrgemaks ja see hakkab piirama naaberhoonete hoovi paistvat päikesevalgust.*

Selgitame: Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt väljastatakse projekteerimistingimused ja ehitatakse hoone vastavalt Tartu linna üldplaneeringu tingimustele. Uue hoone kõrguse määramisel arvestatakse olemasolevat väljakujunenud olukorda, st piirkonnas olevate hoonete kõrgusi (vt kirja allpool). Hoone tuleb ehitada tänava ehitusjoonele ning valgustingimused Filosoofi tn 10 krundist taha poole jäävatel kruntidel paranevad.

Uusehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevates korterites piisav otsese päikesevalguse säilimine. Standard "Päevavalgus hoonetes" EVS-EN 17037:2019+A1:2021 soovib, et ruum peaks saama otsest päikesevalgust valitud kuupäeval 1. veebruarist 21. märtsini. Soovituse kohaldamisel tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt üks elamispinna eluruum vastaks kehtivas standardi tabelis A.6 esitatud insolatsiooni soovitusle. Standardi järgi insolatsiooni minimaalne soovituslik tase on 1,5 h ning kõrge soovituslik tase 4 tundi. Antud standardis Lisa G on välja toodud rahvuslikud eritingimused. Rahvuslikud eritingimused tulenevad tegelikkuses valitsevatest asjaoludest, mida ei saa isegi pika aja jooksul muuta, nagu kliimaolud ja elektrilise maandamise võimalused. Rahvuslikud eritingimused kehtivad ka Eestile. Eesti tingimustes näeb soovitus ette, et ruum peaks saama otsest päikesevalgust tabelis A.6 esitatud aja vältel 22. aprillil ja hindamiseks valitud kuupäev peaks olema 22. aprill.

3. Laekunud tagasisides tuuakse välja, et *puudub eskiislahendus kortermajast asendiplaaniga ja parkimise lahendus krundil. Kahe krundi vahel olevale tulemüürile tekivad hoone lammutamisel kahjustused.*

Selgitame: Kuna omanik soovib kehtiva detailplaneeringu enda kinnistu osas kehtetuks tunnistada, siis hetkel oleme palunud Teie arvamust selle otsuse kohta. Praeguses etapis ei saa ega ole linn väljastanud projekteerimistingimusi, mille alusel eskiisprojekti koostada saaks, või lahendust, mida naabritele tutvustada. Täpne lahendus, st projektjoonis jms, selgub projekteerimise käigus ning peab olema koostatud vastavalt linna väljastatud projekteerimistingimustele. Kui esitatud lahendus vastab tingimustele, esitatakse see arvamuse andmiseks puudutatud isikutele.

Uue hoone ehitamisel ja vana hoone lammutamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

4. Laekunud tagasisides väidetakse, et *detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võtab naabritelt võimaluse kaasa rääkida Filosoofi tn 10 tulevasel hoonestamisel.*

Selgitame: Vastavalt PlanS § 125 lg 5 võib detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringus on määratud ala üldised kasutus- ja ehitustingimused. Sellisel juhul viiakse projekteerimistingimuste menetlus läbi avaliku menetlusena ning puudutatud isikud saavad esitada oma arvamuse. Selle toimumisest teavitatakse linna elektroonilistes kanalites ning otseteavitust saadetakse naabritele, keda lahendus kõige rohkem mõjutab. Seega võimalus kaasa rääkida jääb.

5. Laekunud tagasisides väidetakse, et *kavandatav muudatus seab miljööväärtusliku piirkonna kinnistuomanikud ebavõrdsesse olukorda. Filosoofi 10 omanik vabaneb kõigist detailplaneeringuga seonduvatest piirangutest, aga ülejäänud omanikke jäävad piirangud koormama. Kui otsuse põhjenduseks on „omaniku soov loobuda planeeringu elluviimisest“, siis tuleks kaaluda kogu piirkonna vabastamist „planeeringu elluviimisest“.*

Selgitame: Kui krundil puudub kehtiv detailplaneering, piiravad krundi maakasutust ja ehitusõigust üldplaneeringu tingimused, sh miljööväärtusliku ala tingimused (vt täpsemalt allpool). Seega ei ole olemas olukorda, kus kõigist piirangutest vabanetakse, vaid et ehitusõigus võib krundil muutuda.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt krundile korterelamu kavandamisel peab arvestama üldplaneeringu tingimustega, sh miljööväärtusliku ala tingimustega ning olemasoleva olukorraga.

6. Laekunud tagasisides tuuakse välja, et *Filosoofi tn 10 krundil asuvad tänava ainsad igihaljad puud, mis krundile uue hoone ehitamisel tõenäoliselt kaovad.*

Selgitame: Krundil kasvab üsna tänava ääres üks torkav kuusk, mis linna arboristi hinnangul kuulub II väärtusklassi ja tuleks üldjuhul säilitada, kõrvaldada võib erandjuhul. Torkav kuusk on väga valgusnõudlik ning seetõttu on majapoolsed oksad puul valguse puudumise tõttu kuivanud. Kui maja ära lammutatakse, tuleb auk võras nähtavale ning puu ei ole enam nii dekoratiivne (juhime tähelepanu, et olemasoleva hoone võib lammutada ja uue ehitada ka detailplaneeringu kehtivuse korral). Kui lammutamise ja ehituse käigus juured kahjustada saavad, kiireneb puu kuivamine. Linna arborist selgitab, et torkav kuusk ei ole nii väärtuslik puu nagu tammed ja pärnad, millel on potentsiaal saada põlispuuks. Seega võib selguda puu likvideerimise vajadus. Samas üldplaneeringuga on määratud haljastamise tingimused, millega krundi hoonestamisel tuleb arvestada, st rajada tuleb ka nõuetekohane kõrghaljastus.

7. Laekunud tagasisides väidetakse, et *paljude ümbruskonna hoonetega võrreldes pärineb Filosoofi 10 maja teisest ajastust ja on teises stiilis. Samuti ollakse nõus, et omanik peab saama oma vara mõistlikul viisil kasutada, kuid linnavalitsuse pakutud õiguslik lahendus ei taga meie tänava miljöo paranemist ega naabrite õigustega arvestamist.*

Selgitame: Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel krundi osas tuleb enne ehitamist viia läbi vastav menetlus ehitusõiguse määramiseks. Kordame eespool öeldut, et detailplaneeringu puudumisel lähtub linnavalitsus ehitusõiguse andmisel Tartu linna üldplaneeringust, kus on sätestatud miljööväärtusliku ala säilimise tingimused, sh määratud tingimused uute hoonete rajamiseks.

Üldplaneeringus on sätestatud iga linnaosa asumi arengueesmärgid, mille täitmist linn järgib. Filosoofi tn 10 krundile korterelamu rajamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. On loomulik, et ajas vajadused muutuvad ja 1998. aastal kehtestatud detailplaneering ei pruugi vastata enam krundi omaniku ootustele. Seetõttu on krundi omanik ka sooviavalduse esitanud väikeelamu asemele korterelamu rajamiseks ning linn välja selgitamas nende soovide realiseerimise võimalusi.

Toome järgnevalt välja Tartu linna üldplaneeringu tingimused Filosoofi tn 10 krundi hoonestamiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asuvad Filosoofi tn 10 ja seda ümbritsevad krundid korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Filosoofi tn 10 kuulub Riimäe asumisse R11, kus üldplaneering seab eesmärgiks miljööväärtusliku linnakeskkonna säilitamise.

Filosoofi tn 10 krunt asub Filosoofi tänava miljööväärtuslikul alal. Miljööväärtuslikule alale uute hoonete ehitamisel peab uue hoone arhitektuur järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama lähiümbruse majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi. Alale rajatavate hoonete korruselisus võib olla 1-2 täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast). Kõrgemad hooned on lubatud, kui lähikonnas on kõrgemad miljööväärtuslikud hooned. Kohustuslik on järgida tänavaäärset ehitusjoont. Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa peab moodustama vähemalt 30% krundi pinnast (ehk minimaalselt 162 m²).

Üldplaneeringuga on määratud ka koormusindeks, mis on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtuslikul alal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi. Uute korterite kavandamisel peab miljööväärtuslikel aladel olema vähemalt 120–150 m² krundi pinda korteri kohta. Selle kohaselt saab Filosoofi tn 10 krundile ehitada maksimaalselt 4-5 korteriga korterelamu.

Üldplaneeringu tingimuste alusel tuleb sõidukite jaoks vajalik parkimine lahendada krundil. Tänavale parkimiskohtade kavandamine lubatud ei ole. Parkimiskohtade arv määratakse vastavalt linnatänavatestandardile, kus linnakeskuses asuvate uute korterelamute puhul tuleb kavandada 0,9-1,1 kohta korteri kohta.

Kokkuvõtvalt

Detailplaneeringuga on alale kavandatud nii korter- kui ka üksikelumuid. Filosoofi tänava äärde on kavandatud korterelamud Filosoofi tn 2b, Filosoofi tn 2 // 4 ja Filosoofi tn 8 krundile. Ka Filosoofi tänava teisel pool, sh Filosoofi tn 10 krundi vahetus läheduses on korterelamud (nt Filosoofi tn 5, 9, 11 ja 17). Seetõttu võib öelda, et korterelamu rajamine sobitub ümbruskonda.

Filosoofi tn 10 krundil olemasolev üksikelamu on võrreldes teiste tänavaäärsete majadega erinevas stiilis ja paikneb tänavaäärsest ehitusjoonest kaugemal. Uue, olemasolevasse keskkonda sobituvat ja miljööväärtusliku ala tingimusi arvestava hoone rajamine parandab linnaruumi kvaliteeti Filosoofi tänaval. Samuti paranevad eelduslikult hoone tänavaäärsele ehitusjoonele rajamisel krundist tahapoole jäävate kruntide valgustingimused.

Vastavalt planeerimiseseadusele võib detailplaneeringu või osa sellest kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu võib osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Filosoofi tn 10 krundil ei takista detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas.

Tuginedes eeltoodud selgitustele soovime teada, kas jääte vaatamata selgitustele oma varasema seisukoha juurde või nõustute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. **Palume oma tagasiside esitada hiljemalt 18.06.2023. a.**

Täiendavate küsimuste korral oleme valmis selgitusi jagama.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee