

Vahi alevikus asuva Killustiku põik kvartali detailplaneeringu arvamuste kokkuvõte ja selgitused

Arvamuse esitaja	Vastuväide/Ettepanek	Tartu Vallavalitsuse selgitused
Märt Elmet	<p>Suurimat muret valmistab kavandatud vertikaalplaneering. Probleemide allikaks on olemasoleva Mõisavärava tänava ebaõnnestunud vertikaalplaneering, mille käigus tänav ehitati looduslikust kõrgusjoonest 1-1,5 m kõrgemale. See on juba praegu halvendanud varem valminud Raadimõisa tn majade olukorda ja samas häirinud ka olemasolevate Mõisavärava kruntide hoonestamist.</p> <p>Kindlasti ei tohiks planeeritava kvartali ehituse käigus toimuda pinnase täitmist kuni Mõisavärava tänava tasandini. Planeeritavate kruntide kõrgus ei tohiks ületada kõrgusjoont 51 meetrit ümp.</p> <p>Planeeritava ala ümbruses on olemasolevad hooned 1-2 korruselised. Seetõttu ei sobi ehitada 3-4 korruselisi hooneid. See oleks sobimatu nii arhitektuuriliselt, kui ka liialt tiheda autode ja inimest koormuse tõttu. Tulemuseks oleks madala kvaliteediga elukeskkonna loomine, mida Tartu valla uusarendustes on juba niigi liialt palju juhtunud. Piirduma peaks 2-korruseliste hoonetega.</p> <p>Liikluskorraldus. Ka praegu kasutatakse Mõisavärava ja Raadimõisa tänavat ühendavat jalgteed autoga läbimiseks. Sellise kasutuse peaks toimivate tõketega tulevikus välistama. Autode parkimine peaks olema tagatud vaid selgelt märgistatud parkimiskohtades. Pelgalt liiklusmärkide paigaldus kahjuks ei taga korrektset parkimist. Vahi aleviku kitsastel tänavatel on juba praegu raske parkivatest autodest</p>	<p>Vertikaalplaneerimine.</p> <p>Planeeriija täiendab vertikaalplaneerimise osas planeeringu seletuskirja. Mõisavärava tänava poolsete kruntide pinda mitte kavandada Mõisavärava tänavaga samale kõrgusele, kruntide Mõisavärava tn poolse osa maapinna kõrgus planeerida kuni 51.00 abs kõrgusele. Planeeriija lisab täpsustuse seletuskirja.</p> <p>Lõplik vertikaalplaneerimise lahendus koostatakse projekteerimisel. Välistada tuleb igasugune vete valgumine kõvakattega Mõisavärava tänava alalt elamumaa kinnistule (sadamevesi tuleb kalletega kokku koguda ja suunata tänavatorustiku restkaevudesse). Planeeriija täiendab planeeringut.</p> <p>Planeeritava tiheduse ja kõrguse suhtes on selgitus allpool.</p> <p>Liiklus.</p> <p>Kavandada tuleb Mõisavärava tänava jalgteed laiema asfaltkattega teena kuni teemaa lõpuni ja siduda ära Raadimõisa tänavaga, et oleks tagatud võimalik läbipääs operatiivsõidukitele ja hädaolukorras ka elanikele (kui on takistatud pääs Narva maanteele). Jalgteed vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadamevee mitte valgumine Raadimõisa tn 32 suunas. Sõidukite</p>

	mööda manööverdada.	läbipääsukeeld ja parkimise regulatsioon tuleb liikluskorralduslike vahenditega tagada, vajadusel on võimalik ka füüsilised tõkked paigaldada.
Martin Vago	<p>1) Lõik "5.13 Servituutide vajaduse määramine" on toodud vajadus sõlmida servituut Killustiku põik 1 kinnistuga, samas puudub meil hetkel info mis mahus see servituut olema hakkaks ja detailplaneeringu piir jookseb mööda tee telgjoont, kas siis servituut tuleks mööda tee telge? Palun selle osas täpsustusi.</p> <p>2) Palun kanda DP joonisele Vahi tänavalt Killustiku põik 1 tänavale uuenenud sissesõit ja parkimiskorraldus, mille joonised on detailplaneeringu koostajal olemas.</p>	<p>Planeerijal täiendada joonist sissesõidu ja parkimiskorralduse osas.</p> <p>Vastavasisulise servituudi seadmise kokkuleppe tulemus tuleb lisada planeeringu koosseisu.</p>
Raadimõisa 13	<p>Kuna antud planeeringuga sellise hulga kortermajade ehitus nii väikesele alale kahjustab olemasolevate elanike elukeskkonda ja mõjutab ka inimeste omandis olevate korterite ja/või eramute hinnataset allapoole, siis meie EI OLE NÕUS ehitustegevusega antud detailplaneeringu alale.</p> <p>1. kaob privaatsus elukohas ja õuealal- me ei ole huvitatud vaateväljast kortermajadele-</p> <p>2.kasvab elukondlik müra ja liiklus tekib lausa ukse alla kortermajade elanike parkimismanöövrite ja elutegevusega</p> <p>3.Kortermajad varjavad valguse</p> <p>4.Piirkond kaotab oma isikupära</p> <p>5.Kasvavad probleemid ja kuritegevus</p> <p>6.Antud suunad detailplaneeringutele ja praegusele detailplaneeringule viidates on silmas pidades vaid üksiku(-te) isiku(-te) kasusaamist suurema hulga isikute kahjustamiste arvelt!</p> <p>Ühesõnaga on detailplaneeringud antud piirkonnas elanikke igal moel kahjustavad, kuna eramud ja korterid antud piirkonda on ostetud just piirkonna omapära arvestades.</p>	<p>Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on käeoleva planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Keskusemaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgi vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Antud keskusemaa juhtfunktsioon oma olemuselt erineb elamumaa juhtfunktsioonist just mõiste sisu poolest ehk lubab-eeldab tihedamat, suurema koormusega, keskusele omast maakasutust-hoonestust, erinevate funktsioonide planeerimist (elamud-teenindus-üldkasutatav maa).</p> <p>Linnalises keskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus.</p> <p>Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine, käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas</p>

	<p>Näiteks-Tila küla on muutunud väheatraktiivseks nn. Annelinnaks</p> <p>Lühidalt: Raadimõisa 13 elanikud EI OLE NÕUS, kuna antud detailplaneering on otseses puutes Raadimõisa 13 krundi- ja elanikega ning on vastuolus terve mõistusega, mis arvestaks ka olemasolevate elanikega. (Tartu vallas on küllalt kaugemal suuri tühermaid, mida võiks nn. "hädalised" ehitistega solkida, selmet panustada elukeskkonnale ja inimeste heaolule.)</p>	<p>üldplaneeringu põhimõtetega.</p> <p>Asjaõigusseaduse § 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Riigikohus on leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht kinnistuomanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast.</p> <p>Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.</p> <p>Tiheasustusalal elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks.</p>
<p>Tartu Linnavalitsus</p>	<p>Kvaliteetse ja ohutu linnalise liikumisruumi kavandamiseks palume planeeringu koostamisel arvestada järgmiste märkustega:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mõisavärava tänavale ja Vahi tänavaga ristuvale juurdepääsuteele planeerida kahepoolsed kergliiklejate liikumisteed. 2. Fikseerida planeeringuala läbivate jalgteede laiused. Kõvakattega jalgteed leppemärgiga tähistatud teed planeerida 2 m laiused. Positsioonil 6 paiknev kõvakattega jalgteed planeerida 3 m laiune. Nimetatud tee planeerida katkematult ühtse laiusgabariidiga Mõisavärava ja Vahi tänava ühendamiseks. 3. Planeerida kergliiklusteede sidumine Killustiku bussipeatusega. 4. Esitada liikluskorralduslik lahendus Vahi tänava 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kahepoolseid kõnniteid ei ole vajadust planeerida Mõisavärava tänavale. Mõisavärava tn lõunakülge (planeeritavate korterelamute poole) planeeritakse laiem- 3 m laiune jalgteed (ühendub Raadimõisa tänavaga). Teisele poole Mõisavärava tn sõiduteed (Mõisavärava põik üksikelamute poole) planeeritakse haljasvöönd. Lisada Mõisavärava tn lõige. Killustiku põik tn äärde näha ette kahepoolne kõnnitee. Planeerija korrigeerib lahendust. 2. Pos 6 krundile kavandatud läbiv jalgteed planeeritakse 3 m laiuseks. Antud laiusega jalgteed planeeritakse Mõisavärava tn-lt kuni Vahi tn-ni. Planeerija korrigeerib lahendust. 3. Planeerija täpsustab lahendust. 4. Vahi tn ja Killustiku põik ristmiku ala ja ületuskohad näidata põhimõttelisena. Planeerija täpsustab lahendust.

	<p>juurdepääsutee ristmikule ja lähialale. Planeerida jalakäijate sõidutee ületused.</p> <p>5. Detailplaneeringuga anda Narva maantee ja Vahi tänava ristlõige, kus on selgelt näha jalgteede asukoht ja ulatus. Planeeringus sätestada Narva mnt äärse kergliiklustee rajamine ja Narva mnt ümberehitamine ning Mõisavärava tänava ümberehitamine kui esimese hoone ehitusloa väljastamise eeldus. Narva mnt äärsete puude raiele planeerida asendusistutus. Planeerida teelaienduse alla jäävate tänavavalgustusmastide ümbertõstmine.</p> <p>6. Arvestades Külalistemaja ja tenniseväljaku maaüksuste detailplaneeringut ning Tartu valla üldplaneeringut Mõisavärava tänavalt uusi juurdepääse planeeritavale alale mitte kavandada (ka väljaehitamist käesolevas detailplaneeringus kellegi kohustusena ei sätestata).</p> <p>7. Täiendada planeeringu seletuskirja rakendamise peatükki, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoorkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.</p>	<p>5. Narva mnt osa jääb detailplaneeringualasse Mõisavärava ristmiku Tartu valla osas. Narva mnt äärne jalgtee on varasemalt läbi projekteeritud (sh läbi ehrs.ee keskkonna Tartu linnavalitsusega kooskõlastatud) ja antud planeeringu joonistele kantud. Narva mnt äärde tee maa-alale ei ole võimalik ruumi puuduse tõttu asendusistutust kavandada. Täiendav puude rida rajatakse Narva mnt 134 krundi Narva mnt poosesse külge (korterühistuga läbi räägitud lahendus). Planeeringusse lisatakse Vahi tn ja Narva mnt põhimõttelise lõike. Planeeringu kehtestamise eelselt sõlmitakse arendajatega notariaalne leping, kus sätestatakse planeeringu rakendamise järjekord. Narva mnt äärne jalgtee (Vahi -Narva mnt ristmikust kuni Mõisavärava kü olemasoleva jalgteeni) on eraldiseisev projekt ja rahastatakse Tartu valla eelarvest.</p> <p>6. Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering kehtestati 2007a. kui ei olnud veel kehtivat Tartu valla üldplaneeringut. Nimetatud planeering ei käsitlenud Mõisavärava tänava Killustiku põik kinnistute poolset osa. 2003.a on kehtestatud Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering, millega on määratud Killustiku põik 5 ja Mõöbliada kü juurdepääsud Mõisavärava tn poolt.</p> <p>7. Planeeringu seletuskirja täiendatakse realiseerimise osas.</p>
Mõisavärava põik 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	Koostatav detailplaneering puudutab oluliselt Mõisavärava põik elanike elukeskkonda. Olles planeeringu ala naabriks, soovime et piirkonda tekiks hea elukeskkonnaga piirkond, mis arvestab kõikide piirkonna elanike soovidega. Järgnevalt toome välja meie ettepanekud ja kommentaarid koostatavale detailplaneeringule.	Linnalises keskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine, käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

1. Liikluskorraldus

Narva mnt koormus on oluliselt kasvanud ja hommikul liigub linna suunas pidev autode kolonn. Tiptunnil on isegi parempöörde sooritamine Mõisavärava tn-lt raske. Lasteaeda, lähimasse „Coop“ kauplusesse või Kõrvküla kooli minekuks on vajalik aga sooritada vasakpöörde, mis on väga keeruline. Planeeringuga liikluslahendusega lisanduv vasakpöörde rida Narva mnt-lt ei lahenda probleeme.

Ettepanek: Olukorra leevendamiseks on vajalik tagada läbipääs läbi planeeringu ala Vahi tn suunas, mille liikluskoormus on oluliselt väiksem.

Planeeringu seletuskirja kohaselt rajatakse Mõisavärava tn äärde kergliiklustee, kuid planeeringu põhijoonisele on see kandmata. Palume kanda kergliiklustee joonisele. Mõisavärava tn on jalakäijate transiidikoridor liikumisel Raadi pargi ning ERM suunas. Võimalusel eraldada kergliiklus ja sõidutee haljasala ribaga. **Ettepanek: Täiendada planeeringu põhijoonist selliselt, et sellele kantakse Mõisavärava tn äärne kergliiklustee, mis eraldatakse sõiduteest haljasala ribaga.**

Mõisavärava tn otsa kavandataval ristmikul puudub ülekäigu rada üle Narva mnt. Juba praegu on seal palju tänava ületajaid kuna see on ainus väljapääs ERM'i ja pargi suunas. KortereLAMUTE lisandudes kasvab tänavat ületatavate

Asjaõigusseaduse § 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Riigikohus on leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht kinnistuomanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast.

Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.

Tiheasustusel elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks.

1. Narva maantee suurenev liikluskoormus ja pöörete sooritamise keerukus tuleneb kasvavast liiklusvoost, mis ei ole seotud antud planeeringuga. Planeeringulahendust korrigeeritakse Mõisavärava- Narva mnt ristmiku osas. Kavandatakse juurde Mõisavärava -Narva mnt ristmiku piirkonda üle Narva mnt jalakäijate ülekäigukoht ohutusaartega. Liiklusvoo peatamine on võimalik foori paigaldamisega kas Mõisavärava- Narva mnt ristmikule või Mõisa pst- Narva mnt ristmikule. Antud valiku kaalumise osas käib hetkel töö.

Tartu vallavalitsus on endiselt seisukohal, et läbivat sõidukite liiklust planeeritavale alale ei ole otstarbekas kavandada. Kvartalisel planeeritav koormus lahendatakse kahe väljapääsuna (Vahi tn ja Mõisavärava tn), planeeringuala siseselt on kavandatud vaid kergliiklustee läbipääs (operatiivsõidukitele planeeritakse juurdepääsu võimalus ka Raadimõisa tänavalt).

<p>jalakäiate hulk märgatavalt. Ettepanek: lisada ülekäigurada Narva mnt ristmikule.</p> <p>Seletuskirjas peab olema sõnaselgelt sätestatud parkimise keeld Mõisavärava tänaval ning vastav tähistus peab kajastuma ka joonistel. Ettepanek: Lisada parkimiskeeld Mõisavärava tn-l seletuskirja ja joonisele.</p> <p>Mõisavärava tn laius on hotelli poolses osas ca 8m ning Raardmõisa tn poolses osas 6m. Planeeringu jooniselt saab välja lugeda, et Mõisavärava tn ehitatakse täies ulatuses 8m laiuseks. Kaaluda lahendust, kus sõidutee 6m laiust osa ei laiendata kuid tänava laiemale osale rajatakse vasakpöörde ala Narva mnt suunas. Valitseb trend, et liiklusohutuse tagamiseks tehakse elamukvartalite teed pigem kitsamad. (nt. Pargi ja Roosi tn Tartus). Kitsamad teed tagavad aeglasema liikluse koos suurema ohutusega. Ettepanek: Mitte teha Mõisavärava tn laiemaks, kuid tänava Narva mnt poolses osas tagada vasakpöörde rada Narva mnt suunas.</p> <p>Soovime, et vald telliks täiendava sõltumatu eksperthinnangu, mis annaks hinnangu planeeritava hoonestuse liikluskorraldusele. Kuna Narva mnt-Mõisavärava ristmik on tiptundidel juba ammandumas, siis peab ekspertiis andma vastuse, kas liikluskoormuse suurendamine nimetatud ristmikul on võimalik ning kas oleks parem suunata liiklus oluliselt madalama koormusega Vahi tn-le.</p> <p>Juhime tähelepanu asjaolule, et peale 2018 aastal koostatud</p>	<p>Mõisavärava tänavale kavandatakse 3 m laiune kergliiklustee Narva mnt-st kuni Raadimõisa tn otsani välja. Haljastusega eraldusriba planeerimine (puude istutamiseks min 3 m lai) antud lahenduse puhul viiks sõidutee osa liiga Mõisavärava põik üksikelamutele lähedale, seega sellist lahendust ei ole otstarbekas planeerida.</p> <p>Parkimiskeelu regulatsiooni Mõisavärava tänavale saab lisada planeeringu seletuskirja.</p> <p>Planeerijal vaadata üle liiklusinseneriga Mõisavärava tn sõidutee osa laius (mitte planeerida Raadimõisa tänava poolset osa laiemaks kui ta hetkel on) ja tuvastada eraldiseisva vasakpöörde raja vajadus/võimalus Mõisavärava tänavalt (koos võimaliku foorristmiku lahendusega). Radade ja tänava laius peab võimaldama Raadimõisa hotelli parklasse takistusteta juurdepääsu bussidele. Seega võib Mõisavärava tänavat lahendada sõidutee osas erineva laiusega (Narva mnt ristmiku poolt laiem, Mõisavärava põik tänava poolt kitsam).</p> <p>Planeeringu liikluslahenduse osa väljatöötamise on kaasatud liiklusinsener, kes on viinud läbi ka liiklusloenduse. Tartu vallavalitsusel ei ole põhjust kahelda liikluseksperdi ebapädevuses.</p> <p>Eeldatavalt annab foorlahenduse toomine Narva mnt-le (kas siis Mõisa pst või Mõisavärava ristmikku) leevendust, katkestab Narva mnt katkematu liiklusvoo ja teeb võimalikuks vasakpöörde sooritamise Mõisavärava tänavalt.</p> <p>Planeeritavas lõigus ei ole tee Maanteeameti haldusalas, vaid tegu on linnatänavaga. Antud lõigus ei väljasta Maanteeamet tingimusi planeeringule ega kooskõlasta planeeringut.</p> <p>Mõisavärava tee koridor moodustati 2003.a on kehtestatud Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneeringu alusel. Nimetatud planeeringuga olid kavandatud juurdepääsud Killustiku põik 5,</p>
---	---

<p>liiklusekspertiisi ning peale Narva mnt 134 autopesula valmimist on liikluskoormus Narva mnt-Mõisavärava tn ristmikul oluliselt kasvanud. Liiklusekspertiis ei arvesta jalakäijate teeületust ega vasakpöört Mõisavärava põik tn-lt Narva mnt suunas, samuti ei sisaldu koostatud liiklusekspertiisis autopesula liiklus. Ettepanek: Teha täiendav liiklusekspertiis ning täiendada seda eelpool nimetatud puuduste osas.</p> <p>Seletuskirjast ei nähtu, et planeeringu liikluslahendus oleks kooskõlastatud maanteeametiga. Ettepanek: Taotleda kooskõlastus liikluslahendusele maanteeametilt.</p> <p>Planeeritavate kruntide väljasõidud pole kohakuti Mõisavärava tn põhjapoolsete ristumistega. Ettepanek: Planeeritavad planeeringu ala väljasõiduteed planeerida kohakuti Mõisavärava põik ja hotelli tagahoovi väljapääsuga.</p> <p>2. <u>Planeeringu mahud ja vertikaalplaneerimine</u></p> <p>Hoonete maksimaalne kõrgusmärk on lubatust suurem ulatudes 11,3-12,1m üle hoone +/-0.00. Võrdluseks on Kaupmehe tn 4-kordsete hoonete kõrgus hoone nullist 12,54m. Seega planeeritakse „jokk“ skeemi kus lubatud 3 korruselise hoone kohale soovitakse püstitada 4-korruselise hoone mahuga hoonestus. See on vastuolus planeeringu lähteülesandega, mis sätestab selgelt et <u>hoone kõrgus ei tohi</u></p>	<p>Mööbliaida kü ja Narva mnt 134 krundile Mõisavärava tänavalt. Täpsed juurdepääsud kruntidele lahendatakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringu ülesandeks on eelkõige määrata ära krundi külg, kust juurdepääs planeeritakse, mitte täpne asukoht. Täpne asukoht sõltub hoone projektlahendusest, sissepääsu asukohtadest hoonesse ja krundisisese logistikast. Planeeringulahendus peab tagama liikluse ruumivajaduse mis detailides lahendatakse tee põhiprojektiga.</p> <p>2.Planeerija täpsustab hoonete +/- 0.00 kõrgused ja hoone max abs kõrgused. Lähtuda tuleb planeeringu lähteülesandest, ehk siis max kõrgus võib olla kuni 12 m maapinnast. Täpsustada eelnevalt planeeritavad maapinna kõrgused. Lubatud on kuni 3 maapealset korrus, lisaks maa-alune korrus. Korruse mõiste lisada planeeringu seletuskirja.</p>
---	--

ületada 12m alates maapinnast. Ka hoone sokkel peab mahtuma lubatud hoone kõrguse sisse. Eeldame, et detailplaneeringu lähteülesandes püstitatud kuni 3-korruseliste hoonete nõue on seatud hoone mahtu ja kõrgust silmas pidades. Kui soovitakse viia parkimine hoone mahtu, tuleb see viia maa alla või piirduda 2-korrusega lisaks parkimisele. **Ettepanek: Viia planeering vastavusse planeeringu lähteülesandega. Määrata üheselt mõistetav maksimaalne hoone lubatud kõrgus ja maksimaalne lubatud hoone „null“.**

Lubatud hoonete alune pindala on liiga suur. Kogu ümbruskonnas on valdav väikehoonestus ning seda printsiipi peab jätkama. Näitena lähedal asuvate Mõisaallee 1, 3, 5 kortermajade alune pind on ehitusregistri andmetel 377m² ning sarnase hoonestuse nõue on sätestatud ka Vahi 9 ja 11 kortermajade detailplaneeringus. See tagab sarnase segahoonestusega keskkonna kogu piirkonna osas. **Ettepanek: Hoonete alune pind ei tohi olla suurem kui läheduses asuvad Mõisaallee 1, 3, 5 kortermajadel.**

Hoone maht, parkimine jms on korrelatsioonis rajatavate korterite arvuga. **Ettepanek: kehtestada korterite arvu ülempiir hoone kohta.**

Planeeringu seletuskirjas lk. 5 väidetakse, et „Planeeritavast alast põhja suunas teisel pool Mõisavärava tänavat asuvad valdavalt kahekorruselised Mõisavärava põik tänava üksikelamud“. Väide on väär, sest kaheksast kinnistust on

Vahi tn 9 ja 11 kruntide planeerimisel ja lähteülesande püstitamisel oli aluseks Mõisaallee 1/3/5 korterelamute olemasolev lahendus, mis antud alaga ei ole ruumiliselt seotud, seega ei ole põhjendatud nõue lähtuda samadest kriteeriumitest.

Korterite arv ja sellest tuleneb parkimiskohtade vajadus selgub projekteerimisel. Kavandatud on 1.5 parkimiskohta igale korterile. Lisaks külaliste parkimiskohad. Projekteerimisel tuleb täita planeeringust tulenevad kriteeriumid (ehitisealune pind, haljasala nõue jne).

Planeeritud maksimaalsed korterite arvud on järgmised:

Pos 1- 11 krt

Pos 2- 23 krt

Pos 3- 29 krt

<p>seitsmel alustatud või lõpetatud ehitustegevus ning nelja hoone puhul on tegemist ühekordse hoonega. Planeeringu seletuskirjas väidetakse, et planeeritavate korterelamute ehitusõiguse määramisel on arvestatud sujuvat üleminekut naaberkruntide olemasolevalt valdavalt kahekorruselisest hoonestusest kolme -ja neljakorruselise hoonestuse suunas. Planeeritud hoonestuse puhul ei ole aga sujuva üleminekuga arvestatud ning neljakorruselisi hooneid lähiümbruses ei ole. Näitena on Mõisavärava põik 1 hoone puhul on tegemist ühekordse hoonega, mille vastas krundile (pos.2) planeeritaks neljakordse hoone mahuga kolme maapealse korrusega hoonet, mis ei ole kõrguslikult sujuv üleminek.</p> <p>Ettepanek: Muuta planeeringut selliselt, et oleks tagatud hoone kõrguste sujuv üleminek sealjuures hoone liigendamise teel vähendada Mõisavärava tn poolse hooneosa korruselisust.</p> <p>Verikaalplaneeringu kohaselt tõstetakse Pos 1-3 alal maapinda kuni 1,5m ulatuses. Peame seda ebamõistlikuks. Tuleb arvestada ka ümbruskonnaga. Raadimõisa tänav ning Mõisavärava põik 2 hoone lubatud „null“ on oluliselt madalam. Planeeringuala maapinna tõstmine tekitab ebakõla Tenniseväljaku detailplaneeringus kehtestatud kõrgustega. Lisaks tekib sadevee kogunemise oht madalamatele kruntidele ning Raadimõisa tn-le. Raadimõisa tn puudub lahkvoolne sadevee kanalisatsioon. Samuti suurendab see visuaalselt rajatavete kortermajade suurust. Maapinna kõrguse tõstmise tõttu tõusevad ka pos 1 ja pos 2 hooned</p>	<p>Pos 4- 18 krt Pos 5- 35 krt</p> <p>Planeeriija täpsustab kontaktvööndi hoonete korruselisuse.</p> <p>Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Keskusemaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgi vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon.</p> <p>Antud keskusemaa juhtfunktsioon oma olemuselt erineb elamumaa juhtfunktsioonist just mõiste sisu poolest ehk lubab-eeldab tihedamat, suurema koormusindeksiga, keskusele omast maakasutust-hoonestust.</p> <p>Korterelamute ja ärihoonete vaheline ruum on teise miljöö ja esteetikaga kui üksikelamute vaheline ruum. Korterelamute proportsioonid nii kõrguse kui ehitisealuse pinna suhtes ei ole võrreldavad 1-korruseliste üksikelamute. Kuna Tenniseväljaku detailplaneeringuga on Mõisavärava põik kruntidele antud ehitusõigused kuni 2-korruseliste 8,5 m kõrguste üksikelamute püstitamiseks, siis üle Mõisavärava tn jäävate hoonete puhul max 3-korruselise ehitusõiguse määramine (max kõrgusega 12 m) ei saa lugeda planeermise mõistes järsuks üleminekuks (tegu on ühe korruse lisamisega). Lisaks on planeeritavate ja olemasolevate hoonemahtude vahe 20-40 m. Seega ei saa korterelamute</p>
--	---

<p>teistest hoonetest kõrgemaks, mis pole sobiv. Ettepanek: Palume maapinna kõrgused üle vaadata ja viia maapinna kõrgused vastavusse Raadmõisa tn ja ümbruskonna kruntidega.</p> <p>Parkimiskorralduse osas eelistada lahendusi, kus parkimine on viidud hoone mahtu. Tuleb vältida suuri parklate massiive ning killustada parkimine eraldi väiksematele aladele. Üks parkimiskoht külalise kohta pole piisav. Ettepanek: Lisada rohkem parkimiskohti külalistele, kusjuures ehitusprojektis peab olema nõue nende tähistamiseks.</p> <p>Ettepanek: Planeeringu seletuskiri punkt 5.17 täiendada selliselt, et ehisõiguse realiseerimiseks vajalike kohustuste nimistu hulka lisada ka Mõisavärava tn tänavavalgustuse ehituse kohustus.</p> <p>Täna äärne tänavavalgustus planeerida kuni Raadmõisa tn-ni.</p> <p>Tartu vald peab leidma võimaluse tänavavalgustuse rajamiseks Mõisavärava põik tn-le. Planeeringu naabritena ei nõustu me olukorraga, kus oleme maksumaksjana osalised kogu valla tänavavalgustusega seotud kulude katmisel, kuid samas puudub meil tänavavalgustus. Ettepanek: Mõisavärava põik tänavavalgust tuleb lahendada koos Mõisavärava tn valgustusega, sama projekti raames.</p>	<p>ehitusõiguse planeerimisel aluseks võtta üksikelamute näitajaid. Killustiku põik kvartalisse jääb ka Killustiku põik 1, millel on ehitusõigus kuni 4-korruselise 4000 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone püstitamiseks. Seega Killustiku põik kvartal (Narva mnt, Vahi tn, Mõisavärava tn) moodustab linnaehituslikult tervikliku kogumi erineva funktsiooniga hoonetest.</p> <p>Vertikaalplaneerimise osas ei ole Mõisavärava põik tänava üksikelamute puhul kõik kinnistu omanikud lähtunud ehitamisel planeeringujärgsest vertikaalplaneeringust. Sademevete osa lahendatakse projekteerimisel. Planeeringus tuleb täpsustada sademevete jutimise teemat ja vertikaalplaneerimist. Kogu sademevesi tuleb kokku koguda teelalt ja suunata restkaevudesse. Keelatud on sademevete juhtimine olemasolevatele elamumaa kruntidele.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas täpsustada parkimiskorraldust, sh väliparkimisalade kohustuslikku jagamist haljastusega väiksemateks osadeks. Suurendada külaliste parkimiskohtade arvu.</p> <p>Planeeringulahenduses kajastub Mõisavärava tn valgustus kuni Raadmõisa tänavani. Planeerijal täpsustada planeeringu rakendamise osa ja lisada ka Mõisavärava tänavavalgustuse rajamise kohustus. Mõisavärava põik tn valgustus ei ole käesoleva detailplaneeringu teema. Mõisavärava tn valgustuse projekteerimisel tuleb jätta võimalus liini pikendamiseks (ilma teekatte lõhkumiset) Mõisavärava põik tänavale.</p> <p>3.Soojuspumpade osa täiendada planeerijal seletuskirjas</p>
--	--

	<p>3. Keskkond ja muu</p> <p>Seletuskirjas viidatakse soojuspumpade kasutamise võimalusele. Koos sellega täiendada seletuskirja visuaalse väljanägemise ning müra leevendavate nõuete osas. Teadupärast on soojuspumpade kompressorite ja välisosade seadmed mürarikkad. Soojusallikatena eelistada keskkonnasäästlikke lahendusi, mis välistaks CO2 ning NOx heitmete õhku paiskamise.</p> <p>Kavandav hekk Mõisavärava tn ääres pole kohustuslik. Ta ei sobi sinna. Pigem kasutada kõrg- ja põõsahaljastust.</p> <p>Ettepanek: Põhijoonisele märkida alad, kuhu planeeritakse planeeringu lähteülesandega nõutud kõrghaljastus, mis peab lähteülesande kohaselt moodustama 30% krundi pindalast.</p> <p>Planeeringuga sätestada nõue lahendada elektriautode laadimise võimalus.</p> <p>Planeeringu elluviimise keskkonna nõuete all kajastada ka tänavate heakord ehituse ajal, sh. Mõisavärava tn koristuse nõue porist ja liivast ehituse ajal.</p>	<p>visuaalsele väljanägemise ning müra leevendavate nõuete osas. Soojusallikatena eelistada keskkonnasäästlikke lahendusi.</p> <p>Mõisavärava tn äärne hekk võib olla ka vabakujuline põõsasistutus. Käesoleva lahenduse puhul ei pea olema rajatud pöetav hekk. Hekk on paremaks visuaalseks eraldajaks parkimisala ja jalgteel vahel. Heki lahendus on selgelt visuaalselt rohkem rohelist miljööd loov kui ainult muruala. Võib planeerida ka lahendust, kus madala vabakujulise põõsasistutuse sees on puude ridaistutus.</p> <p>Lähteülesandes on toodud nõue haljastusega kaetud ala osakaalu kohta hoonestatud krundil min 30% krundi pindalast (sh kõrghaljastuse osakaal min 10%). Antud 30% ala on joonistel tähistatud, kõrghaljastuse (puude) asukohad täpsustatakse projektiga, planeeringu joonistel kajastatud tingmärk ei ole mõõtkavas (ei markeeri võra ulatust) ning asukoht on tinglik (sõltub hilisemast liikide kasutusest).</p> <p>Planeerijal lisada elektriautode laadimiskohtade kohustuslik nõue.</p> <p>Planeerijal lisada planeeringusse tänavate heakord ehituse ajal, sh. Mõisavärava, Killustiku põik tn koristuse nõue porist ja liivast ehituse ajal.</p>
<p>Katrin Ploomipuu (Raadimõisa 13 lisaks)</p>	<p>Teen omapoolsed märked veel lisaks meie juhatuse esimehe Maie Raitma kirjale.</p> <p>Ka mina ei saa nõustuda sellisel hulgal kortermajade ehitamisega Killustiku põik kvartalis. Tutvudes dokumentidega jäi segaseks kui kõrged ikkagi täpselt need</p>	<p>Planeeritavad hooned on kavandatud kuni 3-korruselised (maapealne korruselisis), lisaks on lubatud maa-alune korrus.</p> <p>Planeeringus hoonestusala kauguse määramisel on aluseks tuleohutuskujade tagamine ja insolatsiooninõuete täitmine. Antud lahenduse puhul ei ole vastuolu normdokumentidega, kuna</p>

<p>kortermajad tulevad, kas kolm või neli korrust? Kõrgemaid kui kolme korruselisi väga ei tahaks näha, sest varjavad meie eest hommikupäikese. Kas need meie krundi poolsed kaks maja tulevadki kohe akendega vastu meie piiri/aeda? Plaanilt jääb selline tunne. Killustiku krundi keskel ju ruumi küll. Miks ei võiks majad olla meie krundi piirist rohkem eemal. Vaevalt vastsed korteriomanikud meie aeda vastu oma akent tahavad. Kindlasti soovime, et kinnisvara arendajad teeksid siis meie ja Killustiku kvartali vahele korraliku aia/tara oma vahenditest, et meie krundilt/eravaldusest ei hakkaks inimesed läbi käima. Oleks tore, kui sellise suure ettevõtmise korral leitaks vahendid Liivamäe põik tupiktee asfalteerimiseks ja valgustamiseks. Käime aastaid juba pimedas ja läbi aukude. Lisaks ei jõua suvel kunagi teepuhastus auto selle teeni. Ootaks kindlasti mingeid alternatiivseid variante arendajate poolt.</p>	<p>hoonetevaheline kaugus on <i>ca</i> 20 m. Planeeritud hoonestusala näidatakse planeeringus alati laiemana kui reaalne ehitatava hoone tuleb. Planeeringuala keskmesse on planeeritud üldkasutatava maa krunt koos mänguväljakuga ja läbiva kergliiklusteega. Täpsustada planeerijal Raadimõisa tn 13 krundi planeeringuala poolse piiri piirdeaia uuendamise tingimusi, näidata põhijoonisel tingmäärgiga (lisada ka rakendamise peatükki vastav viide). Liivamäe põik tupiktee rekonstrueerimine ja valgustamine ei ole antud detailplaneeringuga lahendatav teema.</p>
---	---