

Seisukohad Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväidete ja parandusettepanekute kohta

Nr	Vastuväide-ettepanek	Tartu Vallavalitsuse seisukohad
1	Koostatavas Tartu valla üldplaneeringus ja ka lähteülesandes on ärihoonestuse asukohaks määratud Vahi tee ja Mõisa pst ristmikust põhja poole jääv ala, kuid detailplaneeringus on ärihooned planeeritud ristmikust lõuna poole. Positsioonidelt 7-9 : eemaldada märgis „või ärimaa“. Kuna antud krundid- positsioonid jäävad planeeringust teisel pool Vahi teed asuvate kinnistute vastu, ei ole õiglane panna elanikud olukorda, kus nende aia taha tuleb kauplus vm nende igapäevaelu ja rahu häiriv asutus. Ärimaa kruntideks vajadusel määrata positsioonid 1,3 ja 5. Ei näe, et antud lahendus muudaks kuidagi arendaja rahakotti õhemaks.	Mitte arvestada. Tartu valla üldplaneeringus on tegu keskusemaa juhtfunktsiooniga, mille siseselt ei ole täpsemalt määratletud erinevate funktsioonide paiknemist. Detailplaneeringu algatamisel ja lähteülesande koostamisel ei olnud planeeritav ala detailselt läbi lahendatud. Läbi planeeringu terviklahenduse koostamise ja erinevate variantide läbitöötamise leiti, et antud asukohas ärifunktsiooniga hoonete asukoht on piirkonda laiemalt vaadates kõige sobivam (hea ligipääsetavust, käiguteede pikkused jne).
2	Positsioonidele 7-12 lubada elamute kõrguseks mitte rohkem kui 8,5 meetrit ja kuni 2 korrust ja max korterite arv kuni 8. Teisel pool Vahi teed on väikepereelamud kuni kahe korrusega. Ignatsi arendusel peaks arvestama piirnevatel kruntidel juba olemasolevate majadega ja max kõrgusega (8,5m). Nii nagu on arvestatud ka Aruküla tee poole jäävate elamutega. Punkt 4.3 peaks kehtima ka Mõisavälja tn ja Mõisapiiestee suhtes. Arendaja on omakasupüüdlikult lahendanud Aruküla tee poolsete kruntide lahendused, kuna need piirnevad kruntidega, millega on arendajal isiklik kokkupuude ja huvi (elab ise seal või tema lähedased). Kõrged korterelamud suuremate korterite arvuga vähendavad Vahi tee ääres elavate elanike turvalisust, rahu ja juba välja kujunenud elukeskkonda.	Mitte arvestada. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Vahi tee ja Mõisa allee vaheline ala on üldplaneeringus määratletud elamumaana. Nende kahe maa-ala juhtfunktsiooni sisu on erinev. Elamumaa juhtfunktsioon keskendub põhiliselt elamuarendusele, keskuse maa juhtfunktsioon eeldab mitmekesisemat arendusala. Aruküla tee poolsed krundid piirnevad otseselt üksikelamu kruntidega ja sinna ei ole põhjendatud

		ärimaa või korruselamumaa kruntide rajamine (puudub ka eraldav tänavaruum). Vahi tee poolseid korruselamumaa krunte eraldab olemasolevatest üksik- ja kaksikelamutest planeeritud kõrghaljastus, olemasolev Vahi tee ja Mõisa pst poolsete kruntide piirdeaiad ja hekid. Kavandavate hoonete ligikaudne kaugus olemasolevatest elamutest on ca 40 m, mis kompaktse hoonestusega alal tähendab terve võimaliku krundi pikkust. Linnalises keskkonnas (mida antud piirkond sisuliselt on) tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Olemasolev keskkond kasvavates piirkondades on muutuses ja ei saa eeldada, et keskuslal (Vahi alevik) olevad põllumaad jäävad kasutusse maatulunduslikul eesmärgil või hajaasustuse printsiibil ja alasid ei hoonestata.
3	Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu keskkonna mõju strateegilise hindamise eelhindangus on kirjas punktis 2.1., et maaüksusele on planeeritud 15 pereelamu krunti (tänapäevaks on järgi jäänud 7) 6 kuni 4 korteriga korterelamumaa krunti (krunte endiselt 6, kuid kortereid kuni 8). Tartu valla üldplaneeringus pole paika pandud korterelamute koormusindeksit, kuid kui võrrelda näitajaid teiste omavalitsuste üldplaneeringutega, siis võib märgata, et antud detailplaneeringu korterelamute koormusindeks on päris kõrge. POS 1-12 (lubatud max 30 korterit) koormusindeks oleks maksimaalse realiseerimise puhul vahemikus 100 – 128 m²/korter ja POS 13-18 (lubatud max 8 korterit) koormusindeks oleks vahemikus 234 – 338 m²/korter. Alljärgnevalt toome välja mõned näited. Tartu linna (ja tegemist on linnaga,	Arvestada osaliselt. 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. Antud keskusemaa juhtfunktsioon oma olemuselt erineb elamumaa juhtfunktsioonist just mõiste sisu poolest ehk lubab-eeldab tihedamat, suurema koormusega, keskusele omast maakasutust-

	mitte vallaga) üldplaneeringus peab ühe korteri kohta olema vähemalt 120 m² krundi pinda. Lubades linnavälisesse piirkonda sama koormusega elamud (Pos 1-12) lubaks vald ju linnastumise maapiirkonnas. Tammelinna ja Tähtveres, kui aedlinliku iseloomuga suure haljastuse osakaaluga piirkonnas, peab koormusindeks olema korteri kohta vähemalt 400 m² (Tartu vald peaks just siit võtma eeskuju planeeringute kinnitamise juures). Kiili vallas on uute korterelamute puhul valdavalt lubatud > 400 m²/korter. Saue vallas uute rida- ja korterelamukruntide koormusindeks peab üldjuhul olema 400-800. Koostatavas Nõmme linnaosa üldplaneeringus on korterelamu kruntide koormusindeks (KKKI) on 400. Väikeelamute alal lausa 600. Suurim lubatud korterite arv ühe korterelamu kohta on 12. Lisaks POS 1-12 kruntide puhul tuleb üsna napilt välja nõue krundi pindalast 30% haljastada, kui krundi kogupinnast maha võtta suur parkimisala ja hoone ehitisealune pind. (PS! Kortelamute kruntide minimaalseks suuruseks on määratud 0.2 ha, nii üldplaneeringus kui ka lähteülesandes. POS 15 krundi suurus on alla 2000 m², 2-korruselise korterelamu kuni 8 korteriga.) Suure koormusindeksiga korterelamute lubamisel tuleb lisaks probleemid parkimisega, sest paljudel on peres juba kaks autot. Soovime hoonestusmahu olulist vähendamist Igtasi planeeringualal. Tartu valla piirid on piisavalt suured ning seoses sellega ei ole vajadust vallas lasta planeeringualadele ehitada suure koormusindeksiga korterelamuid.	hoonestust, erinevate funktsioonide koos-planeerimist (elamud-teenindus-üldkasutatav maa). Kortelamute ja ärihoonete vaheline ruum on teise miljöö ja esteetikaga kui üksikelamute vaheline ruum. Kortelamute, ärihoonete proportsioonid nii kõrguse kui ehitisealuse pinna suhtes ei ole võrreldavad üksikelamute ehitusõigusega. Seega ei saa korterelamute ja ärihoonete ehitusõiguse planeerimisel aluseks võtta üksikelamute näitajaid. Tartu valla kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud koormusindekseid, seega ei ole hetkel kehtivat normi, millele tugineda. Iga omavalitsus on oma valitsemisalal sisustanud koormusindeksi nõude/suuruse erinevalt. Uues koostatavas üldplaneeringus määratakse ära ka Tartu valla erinevate piirkondade koormusindeksid. Krundi pindalast min 30% haljastatava ala nõue on täidetud. Pos 15 krundi suurus on nõuetekohane.
4	Me ei soovi ja ei nõustu Astelpaju tn väljatoomisega Vahi teele. Kahe Ignatsi planeeringualale juurepääsute vahe saaks olema liiga väike ja põhjendamatu. Elurajoonil, mis on Aruküla tee ja planeeritava ala vahel on praegu üks juurdepääs, lahenduseks on teha väljapääs Vahi teele Kuldvihma puiesteed pikendades. Kuldvihma puiestee on hetkel just see tänav, mida mööda käib antud elurajoonis põhiliiklus ja sellelt tänavalt lähevad	Mitte arvestada. Astelpaju tänava välja toomine Vahi teeni on ette nähtud kehtivas üldplaneeringus. Lisaks on Astelpaju tänava algsel planeerimisel juba arvestatud sellega, et tänav pikeneb (tänav kavandati ilma tupikulahendusega). Üldplaneeringus on toodud

juurdepääsud teistesse elurajooni tänavatesse. Astelpaju tn pikendus ei lahenda selle elurajooni koormust ühe sissepääsuga. Antud tn pikendus oleks lihtsalt üks lüli Aruküla tee ja Vahi tee vahel aga selleks puudub igasugune vajadus. Astelpaju tänava väljatoomine Vahi teele häirib Vahi tee ääres elavate elanike igapäevaelu ja turvalisust (ka juba Asteplaju tn elavate elanike), tekitab mõttetu liiklusrumina, ohustab liiklustravalisust ja ka piirnevate kinnistute elanike turvalisust.. Veelgi enam, ka praegusel esitatud planeeringul on näha, et Kuldvihma puiestee on ühendatud planeeringuala sisese teega POS 34, selle kaudu on Aruküla tee äärsetel kinnistutel olemas teine juurdepääs oma kinnistutele ja see tuleb välja Vahi teele. Seoses sellega näemegi, et planeeritava alal piisab täiesti ühest juurdepääsuteest Vahi teelt ja see juurdepääsu tee võiks olla koos ringteega viidud planeeringul näidatust veelgi rohkem põhjapoole ehk Jõhvi mnt poole. Sellega kahjustatakse Mõisapuiestee kinnistute omanike-elanike elukvaliteeti ja kinnistute väärtust oluliselt vähem. Üldplaneeringus on sätestatud, et korterelamu maade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, luues selleks looduslik mürabarjäär (kõrg)haljastusega, kuid detailplaneeringus pole hoonestusalad isegi teest kaugemale viidud. Kuhu ja kuidas on siis planeeritud see mürabarjäär? Positsioonidele (kruntidele) 23-25 juurdepääsu saaks lahendada teega, mis asetseks antud kruntide vahel ja suunduks sinna positsioonilt 33 (13 ja 14 krundi vahelt). Tartu valla üldplaneeringus ette nähtud (Seletuskirja punkt 2.1. Skeem 2), et vajadusel tuleb Astelpaju tee pikendus välja sinna, kuhu praeguse planeeringuga on ette nähtud ringtee. Meie ei näe aga üldse vajadust ega soovi Astelpaju tee pikendamiseks ei nüüd ega ka tulevikus. Vahi tee ei ole nii pikk, et sinna planeerida nii palju erinevaid ristmikke, see ei ole ka mõttekas seoses planeeritava kergliiklusteega ja kõnniteedega Vahi teel. Nii paljud ülekäigud ja ristumised ei oleks turvalised ei kergliiklusteel ega jalgteel liiklejatele. Vahi tee ääres paiknevad olemasolev elurajoon on	põhimõtteline vajadus, antud planeeringus on täpsustatud tee kulgemine. Üldplaneeringus ei kajastu kõik kvartalisised teed, need lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Uue linnalise keskkonna planeerimisel tuleb selgelt luua ka transpordimaade võrgustik (juurdepääsude mitmekesisus, ligipääsetavus). Astelpaju tänava pikendus on toodud välja Vahi teeni antud planeeringus, Kuldvihma puiestee pikendus Vahi teele saab lahenduse, kui hakatakse planeerima Meruski kü (79401:006:0673). Vahi tee kasutusintensiivsus kasvab aasta-aastalt. Seepärast on ka antud planeeringu osas planeeritud Vahi tee koridori laiendus, planeeritud juurde jalgteed ja eraldav haljasvöönd. Perspektiivis lisandub antud teele ka bussiliiklus. Vahi teest saab alevikuisene tänav. Raadimõisa asumi liikluslahendus, mis algselt planeeriti sisuliselt ühe väljapääsuga Vahi tänavale, ei olnud jätkusuutlik. Üsna varsti tehti planeeringu muudatus ja rajati teine väljapääs Vahi teele. Käesolevaks ajaks on alalt rajatud lisaks veel 2 väljapääsu, mis antud ala suurust arvestades on minimaalne. Sama proportsiooniga kompaktselt ala võrdluseks võttes (näiteks Raadi linnaosa Tartu linnas) näeme oluliselt tihedama tänavavõrgustikuga ja palju ligipääsetavamast keskkonnast. Planeering ei näe ette korterelamute ümber piirdeaedu ega müratõkkeseinu. Vahi tee äärde on planeeritud puuderivi ehk looduslik barjäär. Vahi tee puhul on tegu alevikuisest tänavaga, kus piirkiirus saab kogu lõigul
---	---

	siiani väga eduliselt saanud hakkama ühe juurdepääsuga Vahi teele. Meil on mitu korda rohkem kinnistuid kokku neil tänavatel ja need on tupiktänavad, ükski neist peale Mõisapuiestee ei tule välja Vahi teele. Küll näeme, et Astelpaju tn pikendus võiks olla kergliiklusteena välja ehitatud.	olema 50 km/h.
5	Planeerimisprotsessi pikkus ei määra tulemuse kvaliteeti. Esitatud liikluslahendus on hetkel vastuolus kehtiva ÜPga keskuse tee kulgemise osas. Parima lahenduse leidmiseks on vajalik kaaluda alternatiive ning kaasata ka avalikkus.	Mitte arvestada. Planeerimisprotsessi käigus on koostatud mitu erinevat eskiisi, mille sobivust on Tartu Vallavalitsus hinnanud. Vallavalitsus on analüüsinud erinevaid lahendusi ja vastu võetud ja avalikule väljapanekule saadetud planeerimisettepanek on Tartu Vallavalitsuse hinnangul esitatud variantidest kõige parem. Avalikkusele ei esitata mitut lahendust seisukohavõtuks. Planeeringu koostamisse on kaasatud liiklusekspert, kelle poolt on koostatud liiklusanalüüs planeeringulahendusele. Üldplaneeringus on toodud põhimõtteline vajadus, mida on antud planeeringuga täpsustatud. Üldplaneeringus ei kajastu kõik kvartalisisesed teed, need lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus.
6	Ringtee sellisel kujul ei ole otstarbekas, kuna juhib keskuse tee liikluse rajatava kvartali keskele. Alternatiividega pakkuda ringtee liigutamist või ringteelt tuleneva liiklusvoo juhtimiseks nn Astelpaju teele, mis juhib liikluse Circle-K tankla ristmikule. Esitatud ringtee ja teiste Vahi teele viivate tänavate lahendus kuulubki punkti 5 juurde, mille käigus on tarvis kaaluda alternatiive ning leida parem lahendus, kui see mis on hetkel esitatud. ÜPst kõrvalekalded on võimalikud, vaid juhul, kui need on paremad (tõstavad turvalisust, tagavad parema liiklusvoo, tagavad paremini liiklusohutust jne)	Selgitus. Astelpaju tn lõikumine Vahi teega on võimalik lahendada mitmel viisil, kuid liiklusanalüüsi põhjal on tõenäoliselt sobivamaks lahenduseks lihtristmik, pöördelaiendiga Vahi teel. Detailplaneeringus on lisaks näidatud ka võimalus ringristmiku rajamiseks (reserveeritud on vajalik maa-ala transpordimaana). Ringristmik on hea liikluse rahustamise mõttes Vahi teel, kuid läbilaskvuse seisukohalt puudub

		liiklusanalüüsi põhjal selleks ilmselt vajadus.
7	DPs täna esitatud lahendusest ei tule kuidagi välja, et Astelpaju tänav on suurema klassiga, võtab endale suurema liikluskoormuse või on ohutum. Astelpaju tänav on ÜP järgi keskuse tee pikendus ning tänane lahendus seda ei kajasta. Astelpaju tänava rajamine ei ole hetkel esitatud lahenduses kohustus vaid võimalus. Peab olema vastupidi - ÜP järgse keskuse tee liiklusvoo juhtimiseks on see lõik oluline. See ei pea ilmtingimata olema nn otse ühendatud teisel pool Vahi teed asuva planeeritava keskuse teega, kuid peab tagama liiklemise võimaluse. Olulised tingimused ning ehitised peavad olema planeeringus kajastatud kohustusena, mitte võimalusena!	Selgitus. Detailplaneeringu seletuskirjas pt 4.5 on välja toodud tänavate liigitus. Astelpaju tn koridori laiuse planeerimisel on aluseks Aruküla tee poolt algav tee maa-ala laius. Sama laia koridoriga on võimalik kulgeda kuni Vahi teeni. Astelpaju tn koridor on võimalik täies mahus ja tervikuna välja ehitada alles peale Suure-Riistapuu maatüksuse planeerimist.
8	Trammiliini võimalik perspektiivne asukoht planeerida piki planeeritud keskuse teed ning edasi vahi teed pidi põhja poole suunaga tööstuspargini. Antud võimalik tassi asukoht kajastada ka uues ÜPs. Lähiaastatel on üldse igasugune elamuarendus väga ebatõenäoline. See ei ole argument, et mitte näha ette perspektiivseid reserve, mis võimaldaksid tulevikus puhtamate transpordilahenduste kasutuselevõtu. Juhin tähelepanu, et olemasolevate liiklussõlmede läbilase linna pool on juba tänaseks ammendunud tiptundide ajal. Seega tuleb uute suurte arenduste puhul planeerida või vähemalt ette näha võimalused juba olemasolevate transpordiprobleemide lahendamiseks.	Mitte arvestada. Trammiliini kulgemine antud trassi pidi ei ole antud detailplaneeringuga lahendatav teema vaid käsitletakse koostatavad üldplaneeringus. Detailplaneeringuga on antud võimalused lahendada Vahi tee ja Keskuse tee ristumine ning Vahi tee ja Astelpaju tänava ristumine ringristmikuga, mis leevendab järjest kasvavat liiklustihedust. Samuti on Astelpaju tänavale ja Vahi teele ette nähtud ühistranspordi võimalus.
9	Kortermajade asemele kaaluda ridaelamuid vähemate parkimiskohtadega. Oluline oli ettepaneku sisu, milleks oli piirkonda tänase ümbruskonnaga sobivama madalamate ehitiste rajamine. Milleks ongi kas ridaelamud või madalad kortermajad. Mida madalamad on kortermajad seda parem koormusindeks ning vähem probleeme mida lahendada seoses nii inimeste kui autode arvu, transpordi, müra jms.	Mitte arvestada. Detailplaneeringu järgselt ongi Pos 13-18 planeeritud madalamad 2-kordsed 8-korteriga korterelamud. Ning Pos 2, 4, 6, 10-12 puhul on üleminek 3-kordsetele lahendatud astmeliselt.
10	Planeeringus ette nähtud võimalused ei taga suurte parkimisplatside planeerimist. Planeeringus tuleb ette näha kohustus rohealade suurendamiseks, mille üheks võimaluseks on nii eraldi parkimismaja, maja-alune parkimine, korruste ja seega korterite arvu vähendamine, jne.	Arvestada. Seletuskirjas pt 4.5 on välja toodud parklate liigendamine haljasaladega. Samuti on välja toodud, et parkimine on võimalik lahendada ka hoonesiseselt või

		kombineeritult nii hoones sees kui ka väljas.
11	Tulenevalt maapinna kõrgusest (ümbriteva ala suhtes) seada kortermajade ja äripindade absoluutkõrgused ning korruselisis viia 2ni. Maks korruselisis määrata 2, arvestades ümberkaudseid olemasolevaid alasid. Keskkonda võib ju olla linnaline, kuid arvestama peab olemasoleva miljoo ning ümbruskonda sobimisega. Jälgides planeeringus ümbruskonnas ol.ol. põhimõtteid, on seda ka kergem ellu viia, kuna vastasseis naabritelt on väiksem, ning mõju valla avalikele teenustele samuti.	Arvestada osaliselt. Planeerijal täpsustada hoonete max absoluutkõrgused (parapetid, katuseharjad). Korruselisis on lahendatud vastavalt lähteülesandele.
12	Lisada planeeringusse märke ala läbiva toimiva maaparandus magistraaltrassi kohta, mis tuleb kas säilitada või ringi juhtida.	Arvestada. Detailplaneeringu seletuskirjas on sademevee peatükki vastavalt täiendatud.
13	Antud piirkonnas on täna kõik elamud EP. Nii ühel kui teisel pool Vahi teed ning samuti linna pool. Seega tuleks uue DPga planeeritaval alal samuti ette näha valdavalt EP ning vähesel määral väikeseid kuni 2 korruselisi korterelamuid. Kõrgemaid korterelamuid ette näha vaid äärmisel juhul väga piiratud arvus ning asukohal.	Mitte arvestada. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Vahi tee ja Mõisaallee vaheline ala ning planeeringualast läände jääv varasemalt kehtestatud Ignatsi I maaüksuse detailplaneeringu ala on üldplaneeringus määratletud elamumaa juhtfunktsioonina. Linnalises keskkonnas (mida antud piirkond sisuliselt on) tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Pos 13- pos 18 kruntidele on kavandatud väikesemahulised korterelamud nn ruumilise vaheastmena üksikelanutelt suuremate korterelamutele.
14	"ette näha", mitte kaaluda. Kuna Astelpaju tänav on suurema klassiga kui kvartalisesed tänavad, siis peab sellelt ette nägema võimalikult vähe	Mitte arvestada. Antud lõigul ei saa välistada kõiki planeeritud mahasõite

	hoovist peale ja mahasõite, et võimaldada sujuvamat liiklust, sh kergliiklust.	Astelpaju tänavale, mahasõitude arv on viidud miinimumini.
15	ok, näha ette DP tühistamine, et tagada etappide ajakava järgne elluviimine. St, kui nii suure DP elluviimine ei toimu "lähiaastate" jooksul, siis ei ole mõistlik DP enese kehtima jäämine. Samuti tuleb hinnata esitatud etappide ja ajakava mõistlikkust.	Arvestada. Detailplaneeringu rakendamise teemat on täpsustatud seletuskirjas pt 4.14. Kogu ala visioon on terviklik ja eesmärk on see tervik realiseerida. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine käib vastavalt planeerimisseadusele.
16	näha ette eraldi kergliiklusteed ja nende ühendamine võrgustikuga (ka perspektiivne), kergliiklustee minimaalne laius 3m ning eraldatus kõnniteest. Kergliiklusteed, mitte jalgteed. Ettepanku mõte oli tagada jalg-, tõuke-, jmt kergliikluse eraldamine kõnni- ning autoteest, et tagada liiklemise ohutus, sh kvartali sees ning ühendamine kvartaliväliste kergliiklusteede võrgustikuga. Tegemist on juba täna põletava probleemiga, kuna kergliiklus on muutunud ja muutub ka edaspidi kiiremaks ning kasutusintensiivsus kasvab. Kergliiklus on alternatiiv sõiduautodega liiklemisele ning selle tähtsus on linnalises ruumis sama suur kui ühistranspordil!	Arvestada osaliselt. Kvartalisiseselt ei ole põhjendatud 3m laiuste kõnniteede vajalikkus. Põhitänavate Astelpaju tn ja Vahi tee äärsed jalgteed on planeeritud 3m laiused. (Astelpaju tn ühe poole kõnnitee on 2,5m). Planeeringulahendus parandatakse ja haljasalal olev kergtee tuleb ette näha 3m laiusega.
17	"Aruküla tee poolses otsa" teekoridori Astelpaju tänav L1 laius on ca 16m. Sama lai teekoridor ette näha ka Astelpaju tänava pikendusel Vahi teeni. Sõidu, kerg ning kõnnitee lahendus läbi mõelda ja planeerida terviklikult. Astelpaju L1 olemasoleva olukorra (kus külgnevate naabrite kinnistutele pääs ning kõnniteed on rajatud kitsamalt, ei takista nende ümber planeerimist ning kogu tänavakoridori laiuse maksimaalset kasutamist.	Arvestada. Astelpaju tn tänavakoridori laius on 16m.
18	Suure liiklustihendusega teel mitte planeerida kõnni- või kergliiklusteed vahetult sõidutee äärde - planeerida haljasala.	Arvestada. Põhitänavate Astelpaju tn ja Vahi tee puhul on jalgteed eraldatud haljasribaga.
19	Näha ette, mitte "võimalus". Võimalus ei ole kohustus. ÜPs kasutatud keskuse maa mõiste ei tähenda, et omanik valib enesele sobivad. 9ha suuruse ala planeering peab sisaldama mitmekesist ja terviklikku elukeskkonda.	Selgitus. Pos 7-9 lubatud kasutamise sihtotstarbed on korterelamumaa, kontori- ja büroohoone maa, kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, haridus-

		ja lasteasutuse maa, kultuuri- ja spordiasutuse maa. Planeeritud on võimalused erinevate otstarvete kavandamiseks.
20	Parkimiskorralduses planeerida ka avalikel teedel parkimise ja peatumise põhimõtted, et vältida "Pärna allee" kordumist. Kummeli DPga nähti näiteks ette parkimise keeld ala ümbritsevatel suurema liiklusega tänavatel. Omavalitusel on hiljem kaasnevat võimatu ohjata.	Arvestada. Planeeringu järgselt ei ole lubatud Vahi teele ja Astelpaju tänavale parkida.
21	Vahi tee lõikeid peaks olema vähemalt kaks või kolm (ala põhja poolne ots, lõuna poolne (Astelpaju tn ristumine), ning ringtee)	Mitte arvestada. Üks lõige Vahi teelt on lisatud, mis annab piisava täpsusega ülevaate. Rohkemate lõigete lisamine ei ole põhjendatud. Teede laiused ei muutu.
22	Näidata korter- ning ärihoonete vahelised liikumisteed sh. Vahi tee kergliiklusteelt.	Arvestada. Detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud krundisisesed jalgteede suunad. Täpsemalt lahendatakse edasise projekteerimise käigus.
23	Näidata kvartalisestest tänavate ülekäigurajad. Ei ole nõus, et ei täpsustata DP, tänavaprojektiga täpsustamine ei taga avalikkuse kaasamist samal tasemel nagu DP menetlus seda tagab. Näha ette DPs!	Mitte arvestada. Planeerimisseaduses on välja toodud detailplaneeringu ülesanded, milleks on ka muuhulgas liikluskorralduse põhimõtete määramine. Need põhimõtted on ka antud detailplaneeringu puhul lahendatud. Ülekäigukohad on lahendatavad edaspidise projekteerimise käigus.
24	Ei ole nõus. Nii suure ala ja kaasneva kergliiklejate ning jalakäijate arvuga on vajalik nende ohutuse tagamiseks piisavate liikumisteede planeerimine. Kergliiklusteel näiteks eraldi kummalgi sõidusuunal sarnaselt tavaliklusele. Raadimõisas on juba eelmisel kümnendil planeeritud mõlemapoolselt kõnni/kergliiklusteed. Kergliikluse osakaalu ning osatähtsuse suurenemisel linnatranspordis ei ole võimalik mööda vaadata ka ohutu liiklemise võimaldamiseks. DP on lähiaastate ehitusplaan, kuid planeeritud koridoride laiused jäävad paika kümnenditeks või poolsajanditeks. Hilisemalt ei ole võimalik seda ringi planeerida. PS! Näiteks. Üheks võimaluseks on ka	Mitte arvestada. Kvartalisiseselt ei ole põhjendatud kahepoolsete jalgteede vajalikkus. Raadimõisa asumis on väga paljud kvartalisisesed tänavad üldse kõnniteedeta. Mõisa pst tänaval on samuti kõnnitee ühel pool tänavat, mis teenindab ära piirkonna vajaduse. Astelpaju tn ja Vahi tee puhul on jalgteed planeeritud mõlemale poole tänavat.

	autoliikluse viimine ühesuunaliseks ning selle arvelt kahesuunalise kergliikluse planeerimine.	
25	Täpsustus. Planeeringu vasakus osas (kvartalisisesest põhja-lõuna suunalisest tänavast vasakule jääv ala) planeerida vaid EP, mitte EK2. Selliselt tsoneerivad põhja-lõuna suunalised kvartalisisesed tänavad planeeringuala ühtlaselt ning tänav jääb EP ning EK2 vaheliseks loogiliseks eraldajaks.	Mitte arvestada. Käesoleval hetkel on ka Lodjapuu tn 9 maja 2-korruseline, kõigile planeeritud üksikelumumaaadele on lubatud ehitada kuni 2-korruselised üksikelumud, Pos 17 ja 18 planeeritud 2-kordne kuni 8 korteriga korterelamu ei ole nii kõrge, et tekiks väga tajutav kõrguste erinevus. Samuti on Pos 2, 4, 6, 10-12 kruntide puhul ette nähtud, et hoonete mahud tuleb liigendada ning kõrgused projekteerida astmeliselt langevalt Aruküla tee suunas.
26	Rohe/haljasalad vs teed, tänavad, parklad tuleb planeerida selliselt, et rohkem on rohe ja haljasalaid.	Arvestada. Haljastuse osa on seletuskirjas täpsustatud.
27	Näha ette planeeringuala siseselt lemmikloomade jalutamise kohad.	Arvestada. Detailplaneeringu põhijoonisel on koerte jalutusväljak näidatud.
28	Korraldus on sisult ebaõige, kuivõrd Ignatsi maaüksusele detailplaneering kohaselt korterelamute ehitamine on vastuolus Tartu valla kehtiva üldplaneeringuga. Esiteks, Ignatsi maaüksusele kuni 3-korruseliste korterelamute ehitamine on täna vastuolus nii Tartu valla kehtiva üldplaneeringuga kui ka Ignatsi kinnistu ja selle ümbruse ruumilise terviklahendusega. Tartu valla kehtiva üldplaneeringu seletuskirjast tulenevat järgmised põhimõtted: 1. Kortelamumaa arendamise puhul on väikseim ehitusõigust omav katastriüksus või krunt 0,2 ha ning krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 30%, erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele või krundile ehitamist vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast situatsioonist (vt <i>üldplaneeringu</i> lk 32). Tänase	Arvestada osaliselt. 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. Elamumaa jaguneb üldplaneeringu järgi omakorda väikeelamumaaks ja korterelamumaaks. Kortelamumaaadele on lubatud ehitada kahe- või

päevani pole esitatud motiveeritud Tartu Vallavalitsuse kaalutusotsust, olgugi, et planeeritavad katastriüksused POS 19, POS 20, POS 21, POS 22, POS 24 ja POS 25 on väiksemad kui 0,2 ha/katastriüksus; 2. Uute korterelamumaade elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Nimetatud asjaolud peab tagama läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete (vt <i>üldplaneeringu</i> lk 32). Puuduvad tõendid, et käesolevas alapunktis nimetatud kohustused on nõuetekohaselt tagatud; 3. Eraldi tähelepanu tuleb pöörata arendamistegevuste juures geoloogiliselt ja hüdrogeoloogiliselt ebasoodsate alade arendamisele (nt. üleujutatavad alad, liigniisked alad), kaaludes alade sobivust/riske ning võtta projekteerimistingimuste väljastamise aluseks aladel läbi viidud uuringud (vt <i>üldplaneeringu</i> lk 32). Puuduvad andmed, kas vastavaid uuringuid on läbi viidud ning mis on nende tulemused. Kui ei ole, puudub vastav põhjendus. Käesoleval hetkel on Ignatsi kinnistu detailplaneeringu ümbruses ehitatud peaaesjalikult eramud. Ignatsi maaüksusele korterelamute ehitamine pole järelikult enam kooskõlast vahetus naabruses olevate hoonetega – Ignatsi maaüksus (kü 79401:006:1177) ja osaliselt Tartu-Vahi tee maaüksus ning Suure-Riistapuu maaüksus piirneb kinnistutega (Lodjapuu tn 12, Lodjapuu tn 9, Lodjapuu tn 7, Lodjapuu tn 5, Lodjapuu tn 3, Pähkclipuu tn 4, Pähkclipuu tn 7 ja Astelpaju tn 14 kinnistud), kuhu on ehitatud üksikelamud. Tegemist on selgelt samas kvartalis asuvate ning külgnevate kinnistutega, mistõttu kuni 3-korruseliste korterelamute ehitamine pole kooskõlas vahetus naabruses asuvate hoonetega. Ignatsi maaüksusest üle tee asuvad kinnistud, kus on samuti ehitatud üksikelamud.	enamakorruselist korterelamut. 1. Pos 19-25 on üksikelamumaa, kus on üldplaneeringu järgselt lubatud 0,15 ha suurused krundid, seega on kõik planeeritud krundid üldplaneeringuga kooskõlas. Kõik korterelamute krundid on min 0,2 ha, mis on samuti kooskõlas üldplaneeringuga. 2. Detailplaneeringu lähteülesandes on välja toodud, et planeeringuga antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Need välja toodud punktid on planeeringuga lahendatud. Keskkonnatingimused on detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud. 3. Üldplaneeringust välja toodud lõik geoloogiliste uuringute kohta käib arendustegevuste kohta üleujutatavatel aladel Emajõe lammil, mida antud planeeringuala ei ole. Sellest tulenevalt ei ole nõutud vastavaid uuringuid. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Vahi tee ja Mõisaallee vaheline ala ning planeeringualast läände jääv varasemalt kehtestatud detailplaneeringute ala on üldplaneeringus määratletud elamumaana.
--	--

		Linnalises keskkonnas (mida antud piirkond sisuliselt on) tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus.
29	Teiseks, korterelamu maade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, luues selleks looduslikke mürabarjääre (kõrg)haljastusega (vt <i>üldplaneeringu</i> lk 32). Detailplaneeringu põhijoonises ei ole senini ette nähtud looduslikke mürabarjääri (kõrg)haljastusega) planeeritava POS 18 ja Lodjapuu tn 12 katastriüksuste vahel. Detailplaneeringut tuleb vastavalt muuta, et planeeringust huvitatud isikul oleks kohustus luua looduslik mürabarjäär planeeritava POS 18 ja Lodjapuu tn 12 katastriüksuste vahel.	Arvestada. Vahi tee äärde on planeeritud puuderivi ehk looduslik barjäär. Planeerija korrigeerib pos 18 krundi hoonestusala ja näitab kohustusliku kõrghaljastuse vööndi pos 18 krundi Lodjapuu tn 12 krundi poolsesse külge.
30	Kolmandaks, mis kõige olulisem, uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga, peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet (vt <i>üldplaneeringu</i> lk 33). Erinevaid elamutüüpe (pereelamud, ridaelamud, korterelamud jms) läbisegi planeerida ei ole lubatud. Ignatsi maaüksusele püstitatavad 2- kuni 3-korruselised korterelamud ilmselgelt ei sobi kokku juba hoonetüübilt väljakujunenud elurajooni. Leiame, et POS 18-le planeeritav korterelamu peab olema arhitektuuriliselt ja ehituslikult selline, et see ei varjaks tulevikus Lodjapuu tn 12 katastriüksusel oleva eramu looduslikku valgust ning sobituks keskkonda.	Arvestada osaliselt. Üldplaneeringust välja toodud lõik uute hoonete rajamise kohta käib väärtuslike maastike ja traditsiooniliste külamiljööga alade kohta. Antud piirkonnas on tegemist üldplaneeringu järgselt keskusemaaga ning tuleb ka arvestada, et tegemist on linnalise keskkonnaga, aleviku alaga. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et korterelamute hoonete mahud tuleb liigendada ning kõrgused projekteerida astmeliselt langevalt Aruküla tee suunas. Lisaks vajab piirkond terviklikku arhitektuurset lahendust ja planeeringujärgselt tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Seletuskiri pt 4.13 ütleb, et planeeringuga tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi.

31	Korraldus on sisult ebaõige, kuivõrd asukohale „POS 18“ planeeritava kuni 2-korruselise korterelamu ehitamisega kaasneb naaberkinnisasjale (Lodjapuu tn 12 maaüksusele) püsiv negatiivne mõju, mis on antud lahendusega üleliia koormav, mida tuleb vähendada või leevendada. On ilmne, et üksikelamuga piirnevale kinnistule 2-korruselise korterelamu püstitamine vähendab oluliselt Lodjapuu tn 12 kinnisvara väärtust, mistõttu on tegemist ka Lodjapuu tn 12 kinnistu omaniku omandiõiguse intensiivse riivega. Sellisel seisukohal on olnud ka Riigikohus, selgitades, et piirkonda sobimatu hoone ehitamine halvendab vaadet naaberkinnistult ning võib seega vähendada naaberkinnistute väärtust (RKHK 3-3-1-4- 12, p 23). Samuti on ilmne, et elurajooni, kus on valdavalt ehitatud madalad ühepere-elamud, vähendab sellisel hulgal 2- kuni 3-korruseliste korteritega majade ehitamine oluliselt eramajas elava inimese privaatsustunnet. Veelgi enam, Ignatsi põhijooniselt nähtuvalt ehitatakse tegelikkuses kokku 25 maja. Olukorras, kus Lodjapuu tn 12 kinnistu omanik on endale elukohaks valinud üksikelamute elurajooni ning Tartu valla üldplaneering ei näe ette, et eramud ja korterelamud peaksid paiknema segamini, on ilmne, et isikutel on ka suuremad ootused nõ loomuliku valguse hulgale, loodusele, rahule ja vaikusele jms-le. Kõik viidatud ootused saavad Korralduse ja selle hetkel väljapanekul oleva Ignatsi detailplaneeringu alusel 2- kuni 3-korruseliste korterelamute püstitamisega negatiivselt kahjustatud, mistõttu kaasneb ehitamisega mh Lodjapuu tn 12 kinnistu omanikule püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ning mida ei ole võimalik sellisel kujul detailplaneeringu vastuvõtmisega ei vähendada ega leevendada. Ülaltoodust tulenevalt on Lodjapuu tn 12 kinnistu omanikule omandiõiguse rikkumise oht reaalne. Seega peab Lodjapuu tn 12 maaüksusega piirnev tulevane maaüksus (POS 18) koos sellele ehitatava korterelamuga olema lahendatud	Mitte arvestada. 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. Tiheasustusalal elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks. Detailplaneeringu seletuskiri pt 4.13 ütleb: Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
-----------	---	---

	selliselt, et minimeerida Lobjapuu tn 12 kinnistu omanikule omandiõiguse rikkumise oht.	
--	--	--

Avaliku arutelu eesmärk on saavutada kokkulepe planeeringust huvitatud isiku, kohalike elanike ja planeeringu koostamise korraldaja vahel.