



TARTU VALLAVALITSUS

Lp Aivar Luiv

Meie: 11.04.2025 nr 7-1/128-7

Vastuskiri arvamuse avaldamisele seoses Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu eelnõule

Olete esitanud 14.10.2024. a e-kirjaga arvamuse seoses Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu eelnõu lahendusega. Vabandame, et ei ole Teie arvamuse avaldusele varasemalt vastanud, kuid planeeringulahenduse korrigeerimise vajaduse hindamine ning muudatuste tegemine on võtnud oodatust rohkem aega. Keskendute oma arvamuses kolmele erinevale teemale:

- toote oma arvamuskirjas välja, et planeeringualaga külgneval kinnistul Sojamaa tee 3 // Mesila (kü tunnus: 79401:005:0125) asub üksikelamu ning Teie hinnangul mõjutab kinnistuga külgnevale maa-alale oluliselt suurema ehituskoormusega kruntide kavandamine olemasolevat elukeskkonna tulevikus negatiivselt eelkõige suurema kasutuskooormuse, müra- ja valgushäiringu tõttu.
- olete oma kirjaga teinud ettepaneku kavandada põhijoonisel tähistusega Pos C1 ja Pos C2 kavandatavad ridaelamu ehitusõigusega krundid Loogaaia tänava äärde (krundist tähistusega "POS B2" loode suunas) ning Sojamaa tee 3 // Mesila kinnistuga vahetult külgnevale maa-alale näha ette haljasala ja pargi maa sihtotstarve.
- samuti tõite oma kirjas välja murekohad seoses tehnovõrkude kavandamisega. Teie hinnangul võrkude kavandamine vahetult Sojamaa tee 3 // Mesila (79401:005:0125) kirdepiirile ei ole otstarbekas ega mõistlik – sellisesse asukohta tehnovõrkude ehitamisel on selge oht kahjustada Sojamaa tee 3 // Mesila kinnistu kirdeosas olemasoleva kõrghaljastuse juurestikku ning tehnovõrkude kaitsevööndid ulatuvad sellise lahenduse puhul ka Sojamaa tee 3 // Mesila maaüksusele. Sojamaa tee 3 // Mesila kinnistu omaniku õigustele sarnase riive ja potentsiaalse kahju vältimiseks oleks otstarbekas paigutada tehnovõrgud tavapärase lahenduse kohaselt DP koosseisus olevale tänavamaale (Loogaaia tänav, põhijoonisel tähistusega POS A1) Sojamaa tee ristmikult. Planeeringualaga külgnevat kinnistut Sojamaa tee 3 // Mesila (79401:005:0125) eraldav kõrghaljastus peab säilima ja seda ei tohiks mingilgi moel kahjustada.

Selgitame, et planeeringuala jääb Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alale, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alale on lubatud kavandada üksikelamuid, kaksikelamuid ning kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid. Planeeringualale kavandatud elamupiirkonna näol on

tegemist Lähte aleviku tiheasustusala laiendamisega vastavalt kehtivale Tartu valla üldplaneeringule. Detailplaneeringute koostamise eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Koostamisel oleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Soovime selgitada, et elamupiirkonna kavandamisega planeeringualale ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele. Tõsi, olemasolev rohumaa hoonestatakse, kuid sellega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid, mis ei oleks tiheasustusega alale omased. Uute hoonete lisandumisega muutub elukeskkond, samas Sojamaa tee 3//Mesila kinnistu piiril paikneb kõrge kuusehekk, mis säilib olemasolevana ning mis leevendab võimalikke visuaalseid häiringuid. Osaliselt toimib see ka võimaliku müra leevendajana. Kuusehekk, mis on tihe ja kõrge, aitab summutada arendusest tekkivat ehitismüra ja hilisemat inimtegevusega kaasnevat võimalikku müra.

Valdava osa kavandatavast elamupiirkonnast moodustavad üksikelamud, mida eraldavad maanteest ja põhjaküljest ridaelamute grupid. Elamuala tuumaks on peatänavale avatud suur pargiala koos võimaliku ühiskondlike ehitiste maa krundiga. Maantee ääres asuvatel ridaelamutel on mitu olulist funktsiooni:

- loovad alale esmase tõkke maanteelt lähtuva müra ja muu reostuse vastu,
- muudavad uue elamurajooni sissesõidu tsentraalse asukoha selgemini tajutavaks
- parandavad liiklusohutust, sest teeäärne tihedam hoonestus sunnib autojuhte vaistlikult kiirust vähendama ja see on ristmikule lähenedes igal juhul vajalik.

Ridaelamute osaline ümberpaigutamine Loogaaia tänava äärde krundile Pos B2 kahandaks kõigi loetletud funktsioonide mõju, ridaelamud ei sobitu arhitektuurselt antud asukohta ning ridaelamud tõkestaksid antud asukohas ülejäänud piirkonna elanike jaoks vaated ja sujuva ligipääsu pargile. Seetõttu ei muudeta ridaelamute asukohti, ega kavandata neid krundile Pos B2.

Planeeringu koostajaga koostöös otsustati korrigeerida planeeringulahendust viisil, mille kohaselt muudeti Mesila tee 3 kinnistu piirile planeeritava jalgratta- ja kõnnitee koridori kaks korda laiemaks (5 -> 10 m). Selliselt suureneb distants uute hoonetega ning tee kõrvale lisandub 4-5 m ruumi täiendava haljastuse istutamise jaoks, kui see peaks vajalikuks osutama.

Samuti võimaldab laiem koridor tehnovõrkude trasside nihutamist Mesila kinnistu piiril olevast haljastusest kaugemale. Tehnovõrkude joonist on korrigeeritud ning trasse nihutatud Sojamaa tee 3 // Mesila kinnistust kaugemale. Trasside ümbertõstmine Loogaaia tänavale ei ole otstarbekas, sest joonistel näidatud asukoht on planeeringuala kõige madalam maanteeäärne punkt, mis on sobilik reovee tõrgeteta äravoolu tagamiseks.

Selgitame ka, et planeeringualaga piirneval Sojamaa tee 3// Mesila kinnistul olevat kõrghaljastust ei ole kavas likvideerida ning planeeringu seletuskirja ptk 4.11 ei tohi planeeringuga põhjustada kahjusid kolmandatele isikutele. Arvestades, et planeeringulahenduses tehti korrektuur, mille kohaselt nihutati tehnovõrkude asukohti viisil et rajatavad tehnovõrgud jääksid Sojamaa tee 3 // Mesila kinnistust kaugemale ning Sojamaa tee 3//Mesila kinnistule ei ulatu enam ka tehnovõrkude kaitsevööndid, leiame et Sojamaa tee 3 // Mesila kinnistul olemasolevale kõrghaljastusele ei ole planeeringulahendusest tulenevalt ohtu.

Anname teada, et suuname korrigeeritud planeeringu vastuvõtmisele peale korduvkooskõlastamist Transpordiametiga. Pärast planeeringu vastuvõtmist toimub planeeringu

avalik väljapanek. Planeeringu avaliku väljapaneku jooksul on kõigil õigus oma arvamust planeeringu lahenduse kohta avaldada. Seega on Teil võimalus avaliku väljapaneku ajal vaadata veelkord planeeringulahendus üle ning edastada soovi korral oma ettepanekuid. Edastame teile ka edaspidi planeeringumenetlusega seotud teateid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Teetsmann

planeeringute spetsialist

5309 9192

anni.teetsmann@tartuvald.ee