



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.02.2020 nr 117

F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 19. veebruari 2018. a korraldusega nr 164 algatati F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi täiendavaks hoonestamiseks äri- ja teenindushoone ja korterelamuga tingimusel, et olemasolev mõisaait korrastatakse. Planeeringust huvitatud isik ja planeeringu koostaja on AS Vallikraavi Kinnisvara.

Planeeringuala suurusega 4043 m² paikneb Tartu linnas, Tähtvere linnaosas. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul asub kahekorruseline laohoone, mis on riiklik kultuurimälestis (reg-nr 7131, Tähtvere mõisa ait-kuivati, 19. saj). Ala ilmestab rohke kõrghaljastuse osakaal ning maastikulist väärtust omav jõeorg. Krundi ümbritsev endine Tähtvere mõisakompleksi ala on hoonestatud ühiselamutega ning mõisakompleksi säilinud hoonetega. Ala asub Tähtvere mõisa arheoloogilises miljöopiirkonnas, millest tulenevalt tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiline järelevalve ning vajadusel teostada arheoloogilised uuringud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve äri- ja teenindusettevõtte maa-ala. Fr. R. Kreutzwaldi tn 54 krundil on lubatud krundi juhtotstarbed korterelamumaa või ärimaa või nende kombinatsioon. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna üldilme säilitamise. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 5 korrust. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Oru kui maastikuliselt väärtusliku elemendiga tuleb ehitustegevuse planeerimisel arvestada.

Korterelamu funktsiooni kavandamisel tuleb rajada ka laste mänguväljak. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

Kuna planeeringualal asub kinnismälestis, tuleb detailplaneering koostada muinsuskaitse eritingimusi arvestades. "Muinsuskaitse eritingimused Kreutzwaldi 54 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks" (koostaja FIE Mari Nõmmemaa, 2017) näevad ette, et ajalooline mõisaait tuleb säilitada ja hiljemalt uue hoone ehitamisega üheaegselt korrastada, määratud on uushoonestusala. Loetavaks peavad jääma ajaloolised maastikuelemendid – mõisatiik ja -oja. Tiigisüvend tuleb kujundada rohealaks. Üle ojasängi on lubatud n-ö sillana planeerida uusehitist. Uusehitiste maksimaalne kõrgus ei tohi ületada F. R. Kreutzwaldi 56 õppehoone põhiosa kõrgust. Piirdeid ei ole lubatud rajada. Maapealsete parkimiskohtade rajamine on lubatud juhul, kui see jätab loetavaks krundile omased maastikulised elemendid.

Detailplaneering on koostatud vastavalt üldplaneeringule ja muinsuskaitse eritingimustele. Detailplaneeringuga on ette nähtud mõisaaida korrastamine ja kasutusele võtmine teenindus- ja /või abihoonena. Aida juurdeehitus on ette nähtud lammutada ning taastada fassaadi ajalooline välisilme. Lisaks on krundile kavandatud kuni kaks korterelamut ja/või majutusasutust. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva ojasängi säilitamise vajadusega ja mõisaaida vaadeldavuse tagamisega.

Krundil lubatud suurim ehitisealune pind on 1300 m² (sh olemasolev 265), absoluutkõrgus 68.36 m (olemasoleval hoonel säilib 61.25). Planeeritud hoone nullkõrgus on vahemikus 50.0-50.5 m. Krundi kasutamise lubatud otstarbed on kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa; majutushoone maa, korterelamumaa; kontori- ja büroohoone maa.

Kuna krundil paiknev ajalooline ojasäng tuleb säilitada ja markeerida planeeritava kraavi või süvendina on uus hoone kavandatud nõ sillana üle ojasängi. Hoonealune ojasäng peab jääma vaadeldav ja avatud ning tuleb eksponeerida hoone F. R. Kreutzwaldi tänava poolisel küljel põrandapinna all.

Uus hoonemaht on hea arhitektuurse lahenduse korral lubatud osaliselt kokku ehitada olemasoleva aidahoone tagaküljega. Hea arhitektuurse lahenduse tagamiseks tuleb projekteerimisel esitada vähemalt kolm eskiisi.

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pindalast. Ajaloolise mõisatiigi asukohas säilitatav süvend on ette nähtud kavandada puhkealaks.

Sõidukite juurdepääs krundile on lahendatud F. R. Kreutzwaldi tn 56 kinnistu kaudu kahest kohast. Üks olemasoleva mõisaaida ette planeeritud parklasse ja teine hoonemahtu kavandatavasse parklasse. Jalakäijate ja jalgratturite ligipääs on kavandatud alaga piirnevatele kõnniteedele/kergliiklusteedele. Normikohane parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Planeeringuga on määratud servituudi seadmise vajadus F. R. Kreutzwaldi tn 56 ja F. R. Kreutzwaldi tn 52 // F. Tuglase tn 7 kinnistule, tagamaks juurdepääs F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundile.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastusena andis piirinaaber detailplaneeringule omapoolse kooskõlastuse.

Planeering on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti ja Päästeameti poolt.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 25. veebruar kuni 10. märts 2020. a ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär