



Medex AS
info@medex.ee

Teie 24.04.2019
Meie 13.05.2019 nr 9-3.2/DP-19-007

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu algatamise eeldused

Olete esitanud osakonnale F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Kavandada soovitakse kuni kaks hoonet ehitisealuse pindalaga kokku ca990 m², hoonete korruselisus kuni neli korrust.

Planeeringuala suurusega ca3600 m² asub Tähtvere linnaosas. Kruunt on hoonestamata. Ala naabruses asuvad väikeelamud, kuni neljakorruselised kortermajad, ühiskondlikud hooned ja ärihooned.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999. a korraldusega nr 1927 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi tn. 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering. Planeeringuga on ühiskondlike hoonete maa krundile määratud ehitusõigus kahele kahe- kuni kolmekorruselisele hoonetele, krundi max täisehitus 30%.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub kruunt alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Kortereelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 40%, kuid olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust. Võimaliku täisehituse protsendi hindamisel ja kaalumisel tuleb võtta aluseks planeeritavat ala ümbritsev keskkond. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Vastavalt üldplaneeringule peab elamufunktsiooni kavandamisel krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala. Kortereelamu hoovialale tuleb kavandada laste mänguväljak.

Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Planeeritav kruunt asub korterelamutega hoonestatud asumis TH1. Ala eesmärgiks on keskkonna parandamine läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud. Uushoonestuse puhul on lubatud hoone kõrguseks kuni neli korrust. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kruntide piiramine pole lubatud.

Planeeritava ala lähinaabruses F. Tuglase tn 10 krundil asub ehitismälestis: 19. sajandist pärit Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (reg. nr 7132), millele kehtib muinsuskaitseaduse § 95 kohaselt 50 m laiune kaitsevöönd mälestise väliskontuurist arvates. Kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeritavale alale. Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades.

Muinsuskaitseamet võttis 08.04.2019. a koosolekul F. R. Kreutzwaldi tn 42 (reg nr 7132 kaitsevöönd) planeeringu algatamise taotluse teadmiseks ja otsustas, et planeeringu algatamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

Tulenevalt eelnevast on vajalik enne detailplaneeringu koostamise algatamist tellida ja lasta koostada muinsuskaitse eritingimused, mis võetakse aluseks planeeringu lähteseisukohtade väljatöötamisel.

Planeeritavale krundile juurdepääsu tagav F. R. Kreutzwaldi tänav on alaga piirnevas osas kitsam, mistõttu on vajalik planeeringuga ette näha F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundist äralõige tänavamaa laiendamiseks ja selle tasuta üleandmine Tartu linnale. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Nimetatud kohustuste täitmine on detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ning planeeringu kehtestamise ja realiseerimise eelduste kohta tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste valmimise järgselt valmistab osakond ette planeeringu algatamise eelnõu ning nimetatud lepingud ja edastab need teile tutvumiseks. Algatamise tingimustega tutvumise ja lepingute allkirjastamise järgselt suunatakse algatamise eelnõu linnavalitsuse istungile.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee