



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.02.2018 nr 164

F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga määrata F. R. Kreutzwaldi tn 54 kinnistule ehitusõigus mitmeotstarbeliste hoonete (korterid, majutus-, toitlustus-, meelelahutus- ja seminariruumid) kavandamiseks.

F. R. Kreutzwaldi tn 54 kinnistu 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.

F. R. Kreutzwaldi tn 54 kinnistul aastast 1991 kehtiva detailplaneeringuga "Tartu linna EPA Tähtvere kompleksi detailplaneerimise projekt" on kavandatud olemasolevat hoonet laiendada F. R. Kreutzwaldi tänava suunas, kavandatud hoone otstarve on kohvik.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala. Fr. R. Kreutzwaldi tn 54 krundil lubatud krundi juhtotstarbed võivad olla korterelamumaa või ärimaa või nende kombinatsioon. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna üldilme säilitamise. Hoonete laiendamisel või maa-ala uushoonestamisel on nende lubatud suurim kõrgus kuni 5 korrust, maa-ala täiesehitus kuni 35%. 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. Segahoonestuse, korterelamu-ärihoone, kavandamisel peab krundile kavandama nii haljasala, laste mänguala, autode kui ka jalgrataste parkimise, prügikonteinerite ala ja muu vajaliku. Lisaks asub kinnistu Tähtvere mõisa arheoloogilise miljööpiirkonna alal, kus taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist jms.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu 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. Samuti peavad loetavaks 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. Krundi piiridele piirdeid ei ole lubatud

rajada. Kaevetöödel tuleb tagada arheoloogiline järelevalve. Maapealsete parkimiskohtade rajamine on lubatud juhul, kui see jätab loetavaks krundile omased maastikulised elemendid.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ning kuna ehitusõiguse osas soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning et detailplaneeringu algatamine on võimalik järgides Tartu linna üldplaneeringut ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, § 124 lg 8, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi täiendavaks hoonestamiseks äri- ja teenindushoone ja korterelamuga tingimusel, et olemasolev mõisaait korrastatakse.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised: olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud - anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete harjakõrgusi. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
 - 4.2. Krundi jagamist mitte ette näha.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa, korterelamu maa;
 - 4.3.2. suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga. Krundi täisehitus on kuni 35%.
 - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Arvestades, et F. R. Kreutzwaldi tänavat kasutatakse aktiivselt kergliiklejate poolt (üliõpilaste liikumistrajektor) ning planeeritava krundi asukohta tänavamaa suhtes (ala piirneb Fr. Kreutzwaldi tänav sillakonstruktsiooniga) tuleb planeeringu koostamise käigus kaaluda võimalust lahendada juurdepääs planeeringualale F. R. Kreutzwaldi tn 56 krundi kaudu. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
 - 4.6. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks. Korterelamu otstarbe määramise korral tuleb krundile kavandada kompaktne haljasala ja laste mänguväljak.

4.7. Arhitektuursed nõuded sätestada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Lisaks sätestada nõuded lastekäruude, jalgrataste jms hoiuruumide projekteerimiseks.

4.8. Planeering koostööstada Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide ja üle F. R. Kreutzwaldi tänava jäävate kruntide omanikud.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

6. Korraldus jõustub 20. veebruaril 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär

F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär