



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

30.03.2021 nr 346

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

AS Medex on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi osas eesmärgiga määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Kavandada soovitakse kuni kaks hoonet ehitisealuse pindalaga kokku ca 990 m², hoonete korruselisis kuni neli korrust. Võimaluse korral soovitakse krunt jagada kaheks eraldi krundiks.

Planeeritav krunt suurusega 3235 m² asub Tähtvere linnaosas. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Krunt on hoonestamata, alal kasvab väärtuslikku kõrghaljastust. Alale ulatub ehitismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (reg-nr 7132) kaitsevöönd. Planeeringuala naabruses asuvad väikeelamud, kuni 4-korruselised kortermajad, ühiskondlikud hooned ja ärihooned.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999. a korraldusega nr 1927 kehtestatud F. R. Kreutzwaldi tn 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering. F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike hoonete maa, ehitusõigus on antud kahele kahe- kuni kolmekorruselisele hoonetele, krundi maksimaalne täisehitus 30%.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Korteralamumaa 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. Võimaliku täisehituse protsendi hindamisel ja kaalumisel tuleb võtta aluseks planeeritavat ala ümbritsev keskkond, krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Korteralamu hoovialale tuleb kavandada laste mänguväljak. Uushoonestuse suurim lubatud korruselisis kuni 4 korrust. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kruntide piiramine pole lubatud.

Koostamisel olevas Tartu linna üldplaneeringus on samuti antud ala juhtotstarve korterelamumaa. Ala jääb Tähtvere linnaosa asumisse TH1, F. R. Kreutzwaldi tn 42 suurim lubatud korruselisis kuni 4 korrust, olemasolevat haljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Lisaks on haljastuse ptk-s täpsustatud, et kortermaja kavandamisel peab krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud ning parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Rohevõrgu toimimiseks peab korteralamumaal haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%.

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. 2020. a koostatud F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile detailplaneeringu koostamiseks koostatud eritingimuste (DIVI Projekt OÜ, koostaja Reet Org, töö nr 08-19) kohaselt uushoonestuse rajamine kinnismälestise säilimist ja kaitsevööndiga seatud eesmärgi ei mõjuta ega kahjusta. Kui lubatud ehitusala kavandatakse krundi edelapiirist vähemalt 12 m kaugusele, on tagatud F. Tuglase 12 ajaloolise maakividest piirdeaia vaadeldavus ja selle säilivus. Hoonete projekteerimisel ja ehituse käigus tuleb jälgida, et algupärane maakividest piirdeaed ei saaks kahjustada, piirdeaia kõrval kasvavad isetekkelised puud tuleb eemaldada. Tänavapoolsel küljel säilitada võimalusel tamm ja kastanid.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, 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. Algatada F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile koostatud muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevat lähteseisukohti:
 - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
 - 4.2. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamu maa;
 - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil;
 - 4.3. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4. haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga määratud üldpõhimõtetest, sh tuleb analüüsida olemasolevat kõrghaljastust, vajadusel koostada dendroloogiline hinnang ning anda lahendus, mis säilitab väärtusliku haljastuse. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa;

4.5. autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

5. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Muinsuskaitseametiga.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

F.R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär