



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.08.2021 nr 935

#### **F.R. Kreutzwaldi tn 62 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Eesti Maaülikool on esitanud planeeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata ehitusõigus F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundile õppekompleksi ja loomakliiniku laiendamiseks ning arendamiseks. Krundile soovitakse määrata ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ca 4500 m<sup>2</sup> ja uute hoonete rajamiseks 9000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindala ulatuses. Kokku soovitakse kuni 10 hoonet, suurim hoonete korruselisis neli.

F.R. Kreutzwaldi tn 62 krunt suurusega 72 180 m<sup>2</sup> asub Tähtvere linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Krundil asub ehtisregistri andmetel 8154 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruseline EMÜ loomaarstiteaduskonna hoone. Suures ulatuses on krunt kaetud haljastusega, sealhulgas üksikud suured puud. Krundile on olemas kaks juurdepääsu F.R. Kreutzwaldi tänavalt. Krunt piirneb transpordimaadega F.R. Kreutzwaldi tänav T19, T62, T61 ja Vaksali tn T61 ning ühiskondlike ehitiste maaga F.R. Kreutzwaldi tn 62d.

Alal kehtib aastast 1991 EPA Tähtvere kompleksi detailplaneering, millega nähti F.R. Kreutzwaldi tn 62 krundile ette EPA Veterinaaria kateeder.

Nii kehtiva kui ka Tartu Linnavolikogu 1. aprilli 2021 otsusega nr 321 vastu võetud ja avalikustatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub F.R. Kreutzwaldi tn 62 krunt maa-alal, mille juhtotstarve on kõrgharidusasutuse maa, mis on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maa-ala. Piirkond on kavandatud tervikuna Eesti Maaülikooli õppe- ja teadushoonete maa-alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntidel vastava otstarbekohase arengu.

Ala toetav otstarve võib olla toitlustusasutuse maa.

Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht ja põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Suurim lubatud korruselisis on neli. Kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 20%. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu. Krundile tuleb ette näha varjualusega jalgrataste parkla. Piirded ei ole lubatud.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Haljastuse kavandamisel peab looma ka selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Kogu krundi kujundus ja haljastus peab olema kooskõlas krundi otstarbega. Haljastus peab olema liigi- ja rinderohke.

Maa-alal on funktsiooni olemuse tõttu hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist). Õppeasutuste välialad peavad võimaldama kehaliselt aktiivset tegevust ning väliõpet õpilastele. Kõik objektid peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.

Samuti peab krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid ja katusealuseid. Kruntide avalikult kasutatavad osad peavad olema nõuetekohaselt valgustatud ja prügiurnidega varustatud.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 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 62 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määrata ehitusõigus õppekompleksi laiendamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "F.R. Kreutzwaldi tn 62 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ning naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses, samuti juurdepääsutänavaid. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;

4.2. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maa-ala;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise krundil;

4.3. arhitektuurinõuete määramisel arvestada krundi asukohast tuleneva võimaliku normist suurema müraga ning vajadusel näha ette leevendavad meetmed;

4.4. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.5. haljastuspõhimõtete määramisel tuleb hinnata olemasolevat haljastust ja selle säilitamise võimalusi ning määrata säilitatav haljastus. Kõrghaljastust tuleb planeerida vähemalt 20% krundi pindalast. Parklad tuleb liigendada haljastusega. Sätestada, et haljastus peab olema liigi ja rinderohke ning see tuleb rajada koos ehitusõiguse realiseerimisega;

4.6. liikluskorralduse lahendamiseks esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

**F.R. Kreutzwaldi tn 62 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär