



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.09.2023 nr 915

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsus algatas 30.03.2021. a korraldusega nr 346 F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Räni KV OÜ ja planeeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Planeeritav krunt suurusega 3235 m² asub Tähtvere linnaosas, krundi kasutamise sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi kasutamise sihtotstarbeks määrata 100% korterelamumaa. Krundipiire ei muudeta. Ehitusõigus määratakse ühe hoone ehituseks, mille suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on 870 m² ja suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind 1300 m². Hoone suurim lubatud kõrgus on 67.89 abs.m ja suurim lubatud sügavus 50.40 abs.m. Lisaks on planeeringus sätestatud, et absoluutkõrgusega 67.89 m on lubatud ehitada kuni 450 m² ulatuses hoone maksimaalsest ehitisealusest pinnast. Kuni 210 m² hoone maksimaalselt pinnast on lubatud ehitada absoluutkõrgusega 64.69 m ning ülejäänud 210 m² osas on maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 61.49 m. Madalam hoone maht peab jääma F. R. Kreutzwaldi tänava poole. Hoone põhimaht ei tohi paikneda F. R. Kreutzwaldi tänava ääres, et vältida sinna massiivse seina tekkimist. Hoonesse on lubatud rajada kuni 37 korterit.

Rohevõrgu toimimiseks tuleb tagada, et haljastatud ala moodustab vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala. Krundi kõrghaljastusele on koostatud dendroloogiline hinnang, mille tulemusel nähakse ette säilitada väärtuslik kõrghaljastus krundil. Säilitada tuleb F. R. Kreutzwaldi tänava ääres kasvavad harilik tamm ja hobukastanid, krundi põhjaosas kasvav hõberemmelgas ja paplid ning piirdemüüri ääres kasvavad looduskaitsealused künnapuud. Projekteerimisel tuleb künnapuude osas ette näha vastavad meetmed, et oleks võimalik kaitsta nii muinsuskaitsealust piirdemüüri kui looduskaitsealuseid puid. F. R. Kreutzwaldi tn 38 ja F. R. Kreutzwaldi tn 40 kruntidel kasvavaid puid ei tohi kahjustada.

Jalgrataste parkimine on lahendatud vastavalt standardile. Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse. Autode parkimine on lahendatud krundisisiselt maa-aluses parklas.

Tartu linnas läbi viidud uuringu „[Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas](#)“ järgi saab EVS 843 parkimismisnormi rakendamisel Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1. Krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase);

2. [Rakenduses](#) väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringukohaselt on soovitatav detailplaneeringualal autode parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 77 %. Alale on kerge jõuda autot kasutamata jalgsi, rattaga või ühistranspordiga, mitu bussipeatust on ala vahetus läheduses, sh on kesklinn kuni poole tunnise jalutuskäigu või 10 min bussisõidu kaugusel; ühistranspordi kättesaadavus, ühendusaeg ning jalgsi liiklemise võimalused loovad eelduse, et autoliiklus ei taga peamiste liikumisteede osas olulist ajalist eelist ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses. Detailplaneeringus on arvestatud eeltooduga ning kavandatud parkimiskohti 77% standardikohasest. Iga korteri juurde on planeeritud üks parkimiskoht, mis kuulub korteri hinna sisse. Lisaks on kavandatud kaks parkimiskohta külalistele hooneväliselt.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud F. R. Kreutzwaldi tupiktänavalt. Kõigile liiklejatele turvalise liiklemisruumi tagamiseks tehakse ettepanek tupiktänav määrata õuealaks ning rakendada liikluse korraldamisel õueala liiklust rahustavad ja ohutuse meetmeid, mis täpsustuvad projekteerimise käigus.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine F. R. Kreutzwaldi tänav T3 transpordimaa tupiktänaval. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi igakordse omaniku kohustus.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Esitati kolm arvamust.

F. R. Kreutzwaldi tn 38 korteriühistu viitas külaliste parkimiskohtade puudusele ja tõi välja, et kahe krundi vahelise kõrghaljastuse eemaldamisel peaks arendaja rajama uue kõrghaljastuse selle asemele. Lisaks avaldas arvamust üks F. R. Kreutzwaldi tn 38 krundi elanik, kes viitas samuti tänaval parkimise ja liiklustiheduse kasvule ega nõustunud kahe krundi vahelise kõrghaljastuse eemaldamisega. Lisaks esitas ta täpsustavaid lisaküsimusi dendroloogilise hinnangu, olemasoleva kõrghaljastuse ja ehitusõiguse osas ning viitas põhijoonisel viidatud likvideeritavate objektide ebaselgusele. Tungla tn 3 elanikud avaldasid arvamust, et hoone mahtu võiks vähendada. Samuti küsiti külaliste parkimise kohta ning viidati sellele, et Tungla ja Tõrviku tänaval parkivate autode hulk on ajas kasvanud.

Tulenevalt esitatud arvamustest korrigeeriti planeeringut järgnevalt:

- täiendati dendroloogilist hinnangut, hinnati kõiki krundil kasvavaid puid ja määrati nende juurekaitsevöönd. Hinnangu tulemuse alusel on selgunud, et krundil kasvab kaks looduskaitsealust künnapuud, mistõttu on lisatud täiendus: Ehitusprojekti staadiumis tuleb künnapuude osas näha ette säilitavad meetmed (juuretõkke paigaldamine, võra kujundamine vmt), et oleks võimalik kaitsta nii muinsuskaitsealust piirdemüüri kui ka looduskaitsealust (III kategooria) künnapuud.

- täiendati detailplaneeringu lahendust haljastuse osas. Eemaldatud on F. R. Kreutzwaldi tn 38 krundil asuva kõrghaljastuse likvideerimise nõue.

- telliti pädevalt eksperdilt liiklusuuring, mille tulemusena on täiendatud planeeringu seletuskirjas esitatavat liikluskorralduse analüüsi ja liikluslahendust, sh F. R. Kreutzwaldi tupiktänaava liikluskorraldust ja tänaval parkimist ning ristmikult sisse- ja väljasõite. Uuringu tulemusel muutub F. R. Kreutzwaldi põhitänaava ja tupiktänaava ristmiku läbilaskvus ja ooteaeg vähe (ooteaeg C ehk keskmise).
- planeeringus on sätestatud, et parkimine on lahendatud F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundil, mh on välja toodud, et krundilt lähtuvat parkimist tänavale ei kavandata. Krundile on kavandatud kaks lisaparkimiskohta külalistele.

Korrigeeritud ja täiendatud detailplaneering saadeti kõigile osapooltele korduvaks arvamuse avaldamiseks. Laekus üks aramus F. R. Kreutzwaldi tn 38 korteriühistult. Korteriühistu sõnul ei ole liiklusuuringus arvestatud Veterinaar- ja Toidulaboratooriumiga seotud liiklust. Lisaks leitakse, et tänaava elanike arvu kasvuga kasvab ka üle Kreutzwaldi tänaava liikuvate inimeste arv ning selle jaoks oleks vaja rajada täiendav ülekäigurada. Nende arvamusel jätab liiklusuuring õhku kahtluse, kas Kreutzwaldi põhitänaava ja tupiktänaava ristmik lisanduva liikluskorralduse välja kannatab. Samuti leiavad nad, et tänavale lisandub ilmselt rohkem kui 10 parkivat autot ja sellega kaasneb probleem. KÜ annab teada, et nende territooriumi võiks sellisel juhul piirata vastava liikluskorraldusega.

Tulenevalt esitatud arvamusest korrigeeriti planeeringu lahendust järgnevalt:

- Planeeringu seletuskirjas täiendati liikluskorralduse analüüsi peatükki, lisade sinna info Veterinaar- ja Toidulaboratooriumi parkimise kohta.
- Planeeringu liiklus- ja parkimiskorralduse peatükki lisati kinnistuomaniku soovil tingimus, et iga korteri juurde planeeritud üks parkimiskoht kuulub korteri hinna sisse ja korteri juurde.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

Planeering on saadetud kooskõlastamiseks ka Keskkonnaametile, kes andis teada, et III kaitsekategooria liikidele rakendub looduskaitseaduse § 55 ning kaitsealustele liikidele väljaspool kaitseala seadusest tulenevat kooskõlastuskohustust ei ole. Looduskaitseaduse § 55 lõike 8 alusel on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Keskkonnaamet on teada andnud, et antud juhul on oluline puid mitte likvideerida ega kahjustada tööde käigus (st mitte juuri läbi lõigata, juurte peal raskemasinatega sõita ega sinna materjali ladustada).

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Planeeringu lahendus on koostatud arvestades ümbritsevat keskkonda ja erinevaid huve, kavandatud on turvaline ja kasutajasõbralik elukeskkond, tänaava liikluskorraldust on analüüsitud ja prognoositud ning tuginedes sellele kavandatud turvaline lahendus kõigile liiklejatele. Arvestatud on naaberhoonetega ning tänaava äärde on kavandatud madalam hoonemaht, sh ei tohi hoone põhimaht tänaava ääres paikneda, ja arvestatud on olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu linna üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

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 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 25.09.2023. a - 09.10.2023. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär