



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.01.2024 nr 45

#### **F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 30.03.2021 korraldusega nr 346 eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Räni KV OÜ ja planeeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Planeeritav hoonestamata krunt suurusega 3235 m<sup>2</sup> asub Tähtvere linnaosas.

#### **Planeeringulahendus**

Detailplaneeringuga määratakse F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi kasutamise sihtotstarbeks korterelamumaa. Ehitusõigus määratakse ühe hoone ehitamiseks, mille suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind on 870 m<sup>2</sup> ja suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind 1300 m<sup>2</sup>. 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 on lubatud ehitada kuni 450 m<sup>2</sup> hoone maksimaalsest ehitisealusest pinnast; absoluutkõrgusega 64,69 ja 61,49 on lubatud ehitada kuni 210 m<sup>2</sup> hoone maksimaalsest ehitisealusest pinnast. Sealjuures tuleb arvestada, et 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.

Haljastatud ala peab moodustama vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Dendroloogilise hinnangu tulemusel nähakse ette säilitada väärtuslik kõrghaljastus: 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. Sätestatud on, et hoonevälised jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Tartu linnas läbi viidud uuringust „[Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas](#)“ ning kavandatud parkimiskohti 77% standardist. Autode parkimine on lahendatud krundisisiselt maa-aluses parklas. 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.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine F. R. Kreutzwaldi tänav T3 transpordimaa tupiktänaval. Rajatakse sademeveekanalisisatsioon Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav T3 transpordimaa tupiktänavas eesvoolust kuni F. R. Kreutzwaldi tn 38 kinnistuni. Peale sademeveetorustiku väljaehitamist uuendatakse tupiktänav katend arvestades, et kõigi liiklejate turvalise liiklemisruumi tagamiseks on tupiktänav määratud õuealaks eesmärgiga rakendada liikluse korraldamisel õueala liiklust rahustavaid ohutuse meetmeid, mis täpsustuvad projekteerimise käigus. Ümber tõstetakse F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundil asuvad tänavavalgustusmastid avalikule tänavamaale. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste (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. Vastav haldusleping planeeringust huvitatud isikuga on sõlmitud.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

### **Kaasamine ja koostöö**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Esitati arvamused mis puudutasid külaliste parkimiskohtade puudumist ja tänaval parkimist, kahe krundi vahelise kõrghaljastuse eemaldamisel uue rajamise ja dendroloogilise hinnangu täpsustamise vajadust. Lahendust korregeeriti.

[Tartu Linnavalitsuse 05.09.2023 korraldusega nr 915](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 25.09.2023 - 09.10.2023. Avaliku väljapaneku ajal laekus aramus mis käsitles liikluse teemasid: F. R. Kreutzwaldi põhitänav ja tupiktänav ristmiku läbilaskvust, tupiktänav liikluse ohutust ja kõnnitee rajamist, ülekäigu rajamist põhitänavale, tupiktänavas ehitusaegse transpordi korraldamist ning ehitusjäätmete käitlemist, lumekoristust ja sademeveekanalisisatsiooni rajamist.

[Tartu Linnavalitsuse 07.11.2023 korraldusega nr 1139](#) võeti esitatud arvamuste osas seisukohad. Vastavalt võetud seisukohtadele, ei ole linnal alust kahelda koostatud liiklusanalüüsis ega ristmiku läbilaskvuse osas, tupiktänav õuealana on piisavalt ohutu lahendus jalakäijatele, kuid selle täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel. Muud liikluslahendust puudutavad küsimused (ülekäigud, ehitusaegne transpordi korraldus jms) on lahendatavad jooksvalt liikluskorralduslike meetmetega. Avalik arutelu toimus 23.11.2023. Arutelu jooksul räägiti läbi esitatud ettepanekud ja selgitati linnapoolseid seisukohti. Ettepanekute esitajad andsid 06.12.2023 kirjaga teada, et nõustuvad lahendusega.

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Linn on seisukohal, et F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu lahendus on piirkonda sobivam ja omab positiivsemat mõju, kui kehtiva planeeringu realiseerimine kaasa tooks. Kehtivas detailplaneeringus on krundi täisehitus suurem ning arvestades, et tegemist on haiglahoonega, tooks lahendus piirkonda kogu päeva lõikes kordades rohkem liiklust, sh ka ebaturvalisust. F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeringuala kohta varem kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi tn 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneeringukehtetuks

Planeeringu ellu viimisel tekib arhitektuurselt piirkonda rikastav ruumiline terviklahendus. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Korrastatud ruum ja kokkulepitud reeglid tagavad turvalise elukeskkonna, mis mõjub ümbritsevale keskkonnale kindlasti positiivselt.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringuga on tagatud terviklik, turvaline ja meeldiv elukeskkond nii olemasoleva kui ka planeeringuga kavandatu osas, lahendus vastab Tartu linna üldplaneeringu põhimõtetele, on linnaehituslikult sobiv ning planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäära riivet.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes