



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

26.06.2008 nr 388

Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu algatajaks on Fr. R. Kreutzwaldi 66 kinnistu omanik AS Cesana Grupp esindaja Kersti Jeets. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 13. detsembri 2005 korraldusega nr 1915 kinnitatud lähteülesandele on Artes Terrae OÜ poolt koostatud nimetatud detailplaneering. Planeeritav ala asub Tähtvere linnaosas, Tartu linna ja Tähtvere valla piiril.

Planeeringuga kavandatakse sihtotstarbeta Fr. R. Kreutzwaldi 66 kinnistu pindalaga 65 268 m² jagamist 11-ks ärimaa ning 3-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Krundid pos 1 ja 4-13 on planeeritud ärimaa sihtotstarbega. Krunt pos 2 on planeeritud kõikidele kruntidele juurdepääsuteeks, pos 3 on reserveeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänavakoridori laienduseks ning pos 14 on reserveeritud perspektiivse Vaksali tänava koridori tarbeks. Krundid pos 2 - 3 ja pos 14 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks. Planeeritud hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on sätestatud kõrguste vahemikuna. Erandiks on krunt pos 13, kuhu on planeeritud kõrghoone (kuni 16 korrust, absoluutkõrgusega kuni 111,0 m) rajamise võimalus kavandatava arhitektuurikonkursiga, kõrghoone osa suurim ehitusalune pindala on 400 m².

Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek kestis 28. juunist kuni 12. juulini 2007. 11. juulil 2007 esitasid Fr. R. Kreutzwaldi tänava elanikud vastuväite nimetatud detailplaneeringule. Vastuväite sisuks on mittenõustumine avalikul väljapanekul oleva lahendusega. Vastuväite esitajad teatavad, et planeeringu kehtestamine sellisel kujul kahjustab otseselt Fr. R. Kreutzwaldi tänava elanike huve ning tekib olukord, kus kujuneb välja elanike jaoks ebaterve elukeskkond. Allakirjutanute hinnangul tuleks planeeritud liikluskoormuse hajutamiseks osa juurdepääse lahendada Vaksali tänava pikendusest. Vähemalt pooled planeeritud hooned peaksid saama juurdepääsu Vaksali tänava pikenduse kaudu ning neid hooned ei tohiks lubada enne ehitada, kui nimetatud juurdepääs on tagatud. Seoses liikluskoormuse suurenemisega Fr. R. Kreutzwaldi tänaval väheneb seal oluliselt liiklusohutus ning eriti ohtlikuks muutub tänav kergliiklejatele. Sellest tulenevalt tuleks ka Fr. R. Kreutzwaldi tänav korralikult välja ehitada koos kergliiklusteedega ning mitte enne väljastada planeeritud hoonetele ehitusluba kui Fr. R. Kreutzwaldi tänav on välja ehitatud.

Tartu Linnavalitsus otsustas 17. juuli 2007 korraldusega nr 924 arvestada esitatud ettepanekut Fr. R. Kreutzwaldi tänava kergliiklusteede väljaehitamise osas selliselt, et Fr. R. Kreutzwaldi tänava äärde planeeritud kergliiklustee tuleb siduda ehitatud Fr. R. Kreutzwaldi kõnniteega. Planeeringus tuleb sätestada, et planeeritavale krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi omanikul või krundi igakordsel valdajal või teistel huvitatud isikutel.

7. augustil 2007 toimunud detailplaneeringu avalikul arutelul tutvustati Stratum OÜ poolt Fr. R. Kreutzwaldi 66 maa-ala detailplaneeringu liikluskõrvalduse analüüsi tulemusi, millest selgus, et planeeritava ala väljaehitamine tingib küll liikluskõrvalduse kasvu piirkonnas, kuid Fr. R. Kreutzwaldi tänava seisukorda ja läbilaskevõimet arvestades ei ole takistusi planeeringu realiseerimiseks ka ilma Vaksali tänava pikenduse väljaehitamiset. I. Rentel (Ülo Rõõmusok'sa, Raivo Rand'i ja Aivar Tuulberg'i volitatud esindaja) jäi avalikul väljapanekul esitatud ettepaneku juurde. Otsustati anda ettepaneku tegijatele aega kuni 4. septembrini 2007 Stratum OÜ poolt koostatud Fr. R. Kreutzwaldi 66 maa-ala detailplaneeringu liikluskõrvalduse analüüsiga põhjalikumalt tutvumiseks, oma ettepanekust loobumiseks või analüüsi tulemustest lähtuvalt oma seisukohta korrigeerimiseks. Ettepaneku tegijad oma vastuväidetest ei loobunud.

25. septembril 2007 toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas nõupidamine eesmärgiga leida osapooli rahuldav lahendus planeeringuga kavandatud liikluskorralduse osas. Koosolekul otsustati järgmist:

1. Planeeringulahendusega näha ette Fr. R. Kreutzwaldi tänava mõlemale poole kõnnitee rajamine.
2. Pos-le 13 märgitud ümar hoonestusala ja pos 1 märgitud hoonestusala piir muuta ja anda krundipiiri järgides.
3. Linnavalitsusel tellida liiklusanalüüs detailplaneeringu rakendamiseks kaasnevate liikluskõrvalduse hindamiseks.

Vastava analüüsi tellis linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond ASilt Ramboll Eesti. Töö esitati 03. detsembril 2007. a. Töös on rõhutatud vaatlusalal tekkivaid liiklusprobleeme:

- Parkimislahendus ei ole planeeritud vastavalt linnatänavate standardile (on kasutatud hoonete iseloomule mitte vastavaid norme).
- Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt suubuvad juurdepääsütänavad vajaksid läbitavuse tagamiseks lahendamist (planeerimist, väljaehitamist) ringristmikuna.
- Fr. R. Kreutzwaldi ja F. Tuglase tänavate ristmiku läbitavus ammendub lähiajal ja selle leevendamiseks on hädavajalik asuda välja ehitama Vaksali tänavat, mis alandaks nimetatud ristmiku koormust.

15. aprillil 2008 osakonnas toimunud nõupidamisel tutvustati eelpool nimetatud liikluskõrvalduse tulemusel korrigeeritud planeerimislahendust. Planeeringule vastuväite esitanud elanikke esindas koosolekul Raivo Rand.

Esitatud vastuväidetest tulenevalt on planeerimislahendust korrigeeritud ning sätestatud tingimused, mis näevad ette erinevate ehitusmahtude rajamise võimaluse enne Vaksali pikenduse väljaehitamist ja Vaksali tänava väljaehitamise järgselt, kuid mitte poolte parkimiskohtade ulatuses. Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringualale on võimalik rajada 670 parkimiskohta (890-st parkimiskohast). Oma seisukoha kujundamisel lähtus linnavalitsus ASi Ramboll Eesti töös analüüsitud liiklusintensiivsuse kasvust Fr. R. Kreutzwaldi tänaval. Uuringu kohaselt võib 670-st kohast suurema arvu parkimiskohtade rajamisega kaasnev liiklusintensiivsuse tõus põhjustada olulisi takistusi Fr. R. Kreutzwaldi - F. Tuglase tänavate ristmiku läbilaskvuses. Samuti on kruntidele planeeritud ehitusmahud (suurimad lubatud suletud brutopinnad) seotud kavandatava äritegevusega kaasneva võimaliku külastajate arvuga. Selline lahendus teeb planeeringu ellurakendamise paindlikuks ning loob võimaluse piirkonna lõplikuks väljaarendamiseks pikema perioodi vältel.

Nõupidamisel otsustati anda vastuväite esitajatele aega 2 nädalat korrigeeritud planeerimislahendusega tutvumiseks ja seisukohavõtuks. 28. aprilli 2008 kirjaga edastatud avalduse alusel jäid elanikud oma esialgsete vastuväidete juurde.

Tartu Linnavalitsus 13. mai 2008 korraldusega nr 553 otsustas lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks järgmise 11. juulil 2007. a kirjaga esitatud vastuväite: "vähemalt pooled planeeritud hooned peaksid saama juurdepääsu Vaksali tänava pikenduse kaudu" ja esitada planeering koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve

teostamiseks. Vaidlusküsimusi arutati Tartu Maavalitsuses 09. juunil 2008. Maavanem andis oma 16. juuni 2008 kirjaga nr 2.1-6/1201 planeeringule heakskiidu. 45


Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitismääruse § 19 lg 1 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, ning arvestades maavanema 16. juuni 2008 kirja nr 2.1-6/1201, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneering vastavalt lisale.*

2. Otsus jõustub 01. juulil 2008. a.

3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.



Olev Raju
Esimees

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas