



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

18.02.2021 nr 316

F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala detailplaneeringu algamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide omanik on esitanud detailplaneeringu algamise taotluse eesmärgiga moodustada krundid ja määrata ehitusõigus väikeelamute rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Merle Piho ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Planeeringuala suurusega ligikaudu 3,3 ha asub Tähtvere linnaosas. F. R. Kreutzwaldi tn 21 krundil (6626 m²) asuvad üksikelamu ja abihooned ehitisealuse pinnaga kokku ligikaudu 376 m², F. R. Kreutzwaldi tn 21b krunt (15 519 m²) on hoonestamata.

Ala piirneb põhjasuunas hoonestamata Meika maaüksusega (pindala 22 500 m², maatulundusmaa), idasuunas F. R. Kreutzwaldi tn 25 krundiga (pindala 7508 m², elamumaa, hoonete alune pind ca 150 m², täisehitus ligikaudu 2%) ja hoonestamata F. R. Kreutzwaldi tn 27 krundiga (pindala 11 595 m², elamumaa) ning lõunasuunas transpordimaadega F. R. Kreutzwaldi tänav T23 ja T21, üldkasutatava maaga F. R. Kreutzwaldi tn 7 (pindala 331 298 m²) ja F. R. Kreutzwaldi tänava äärse elamumaakruntide grupiga, mis on lahendatud terviklikult ja on omavahel funktsionaalselt seotud. Tänaväärsete elamukruntide suurused jäävad vahemikku 823-3520 m², hoonete (üksikelamud) ehitisealused pinnad 233-394 m². Tegemist on küll mahult suurte üksikelamutega, kuid samas on krundil piisavalt palju ruumi haljastusele jm, täisehitus elamukruntide grupil on ligikaudu 10%.

Ala keskel asub F. R. Kreutzwaldi tn 23 krunt pindalaga 2096 m², krundil asuvad üksikelamu ja abihooned ehitisealuse pinnaga kokku ligikaudu 220 m². Taotletav ala piirneb F. R. Kreutzwaldi tänavamaaga (F. R. Kreutzwaldi tänav T21 ja T23), mis on täna osaliselt välja ehitamata.

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Soovitud planeeringuala moodustab juhusliku väljalõike terviklikust üldplaneeringukohasest väikeelamu maa-alast antud asukohas, luues selliselt tuleviku terviklahenduste koostamiseks ettenägematuid piiranguid seadusega määratud ülesannete lahendamisel. Eelnevat arvestades on planeeringualasse kaasatud ka F. R. Kreutzwaldi tn 23 krunt. Kuna planeerimisseaduse kohaselt on üks planeeringuga lahendatavatest kohustuslikest ülesannetest ka avalikule teele juurdepääsuteede asukoha ja lahenduse andmine, tuleb võrguühenduste kavandamiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks planeeringualasse kaasata nõuetekohase juurdepääsu lahendamiseks vajalikus ulatuses transpordimaa krundid kuni

F. R. Kreutzwaldi tänavaga ristumiseni. Kogu ala terviklik lahendamine täidab perspektiivis Tartu linna üldist eesmärki luua linnaehituslik tervik ja inimväärne elukeskkond.

Alal kehtib aastast 1991 detailplaneering "Tartu linna EPA Tähtvere kompleksi detailplaneerimise projekt", F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntidel on kajastatud ühepereelamud, täiendavat kruntide moodustamist ja ehitusõigust ette nähtud ei ole.

Tartumaa maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala maakondliku tasandi Kardla-Vorbuse väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kohaselt määratakse maastiku väärtust säilitavad ehitus- ja maakasutustingimused üldplaneeringus, maastikusse sobivust tagavad arhitektuurinõuded ning harmoneeruvad heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted määratakse detailplaneeringus.

Üldplaneeringu tingimused

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on ala juhtfunktsioon väikeelamu maa-ala, eesmärk on krundi vastava otstarbe kohane areng. Krundi jaotamisel, piiride muutmisel või liitmisel tuleb lähtuda olemasolevast ümbritsevast krundistruktuurist ja hoonestuslaadist. Antud asukohta täpsustavate tingimustena on üldplaneeringus sätestatud, et piirkond on kavandatud tervikuna väikeelamute maaks. Krundil tohib olla mitte rohkem kui üks põhihoone (elamu), kõrghaljastust peab rajama minimaalselt 15% krundi pindalast.

Aedlinnalaadsed elamumaad on oma aedadega oluline rohevõrgu osa. Alad on ka aktiivsed privaatsed linnaaianduse alad, mis soodustavad liigirohkust ja elupaiku. Soovitav on suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eesadade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist, arvestades hoone stiili. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel. Soovitav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil.

Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist suuremate arenduste, enama kui kolme hoone kogumi puhul.

Planeeritava ala suurus on küll ligi 3,3 ha, kuid arvestades, et planeeringuga kavandatakse ehitusõiguse määramist üksikelamute püstitamiseks, ei pea linn antud juhul põhjendatuks arhitektuurivõistluse korraldamise nõuet kohaldada. Linn on seisukohal, et kuna detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda olemasolevast ümbritsevast krundistruktuurist ja hoonestuslaadist ning arvestada kavandatava sobivust väärtuslikule maastikule, siis on planeeringuga kogu alale terviklikult arhitektuurinõuete määramise tulemusel võimalik tagada ühtse stiiliga hoonestuse ja piirete, heakorra ning haljastuse põhimõtete järgimine. Selleks tuleb arhitektuurinõuete koostamisse kaasata vastava pädevusega arhitekt.

Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek, Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala asub suures ulatuses Emajõe kalda ehituskeeluvööndis, mis tavapäraselt on 50 m, kuid mis on Tartu linna üldplaneeringuga suurendatud dendropargi piirkonnas 300 meetrini. Emajõe kalda ehituskeeluvööndi osas on kehtivas üldplaneeringus kajastatud vähendamise ettepanek F. R. Kreutzwaldi tn 21, F. R. Kreutzwaldi tn 21b, F. R. Kreutzwaldi tn 23 ja osaliselt F. R. Kreutzwaldi tn 25 ja F. R. Kreutzwaldi tn 27 kruntide osas ligikaudu 150 meetrini tavalisest veepiirist. Ettepanek on tehtud tulenevalt eelkõige olemasolevast hoonestusest ning soovist anda võimalus kavandada Tähtvere dendropargi ja linna piiriga külgnevatel hoonestamata

elamukruntidel piirkonda sobivaid, olemasolevat keskkonda ja hoonestustihedust arvestavaid üksikelamuid. Alal ei asu teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte ega looduskaitselist tähelepanu vääri vaid kooslusi. Kuna ka ehituskeeluvööndi vähendamisel säilib olemasolev looduskooslus jõe ääres suurel määral, ei ole see vastuolus kalda kaitse eesmärkidega. Üldplaneeringu koostamisel esitas linn Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku, kuid üldplaneering kehtestati enne Keskkonnaameti seisukoha saamist, mistõttu on käesoleval juhul tegemist üldplaneeringu muutmise ettepanekut käsitleva detailplaneeringu koostamisega.

Koostamisel olev Tartu linna üldplaneeringu eelnõu

Koostamisel olevas Tartu linna üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek samuti kajastatud. Tartu linna üldplaneeringu eelnõus on ala arendamise eesmärk individuaalelamute piirkonna väljaehitamine. Hoonestamise tingimusi on täpsustatud ja sätestatud järgnevalt. Korterelamute rajamine ei ole lubatud. Piirkonna arendamise eeldus on jõeorgu suunduva F. R. Kreutzwaldi põiktänav ja tehnoorkude väljaehitamine. Piirkonna hoonestamisel määratakse arhitektuurinõuded tervikliku hoonestuskavaga. Hoonestamisel tuleb arvestada Emajõe kõrgveepiirist tulenevate nõuetega. Kruntimisel ja hoonestusalade määramisel järgida ehitusjoone põhimõtet. Minimaalne võimalik krundi suurus on 1000 m². Varikatused võivad vähesel määral ulatuda kohustuslikust ehitusjoonest ettepoole. Hoone suurim kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit hoone ±0.00-st. Lubatud on krundile ühe elamu püstitamine ning majapidamis- ja abihooned funktsioonid peavad soovitatavalt olema lahendatud hoone mahus. Maksimaalne võimalik korruselisus on kaks. Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on 20-25. Lubatud sokli kõrgus on 0,3-0,7 meetrit. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, kõrgusega 1,2-1,5 meetrit. Tõkkepuud on keelatud. Autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundil.

Avalikult kasutatavate rajatiste planeerimine ja väljaehitamise kokkulepe

Planeeringu algatamisel on teada, et alale juurdepääsuks tuleb planeerida ja välja ehitada transpordimaa rajatised kruntidel F. R. Kreutzwaldi tänav T21 ja T23 ja juurdepääsud planeeritavatele kruntidele. Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse muudatusi üldplaneeringus. KSH eelhindang on koostatud lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ja metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil" ning täiendatud vastavalt keskkonnaameti seisukohtadele.

Keskkonnaamet on oma 11.12.2020 kirjas teada andnud, et planeeringuala vahetus läheduses ei paikne selliseid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, mida kavandatav arendustegevus võiks mõjutada või mis mõjutaks arendust. Planeeringuga kavandatava ehituskeeluvööndi vähendamiseks ei ole täiemahuline KSH läbiviimine põhjendatud ning on iseenesest eraldiseisev otsustusprotsess. Lähtudes kehtiva Tartu linna üldplaneeringu koostamisel tehtud koostööst ja asjaolust, et planeeringuala ja jõe vahele jääv ala on osaliselt hoonestatud, on ehituskeeluvööndi vähendamine alal esialgsel hinnangul tõenäoline. Keskkonnaamet on seisukohal, et KSH

algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Rahandusministeerium on oma 04.12.2020 kirjas teada andnud, et KSH algatamise vajalikkuse osas on põhjendatud KSH eelhinnangu seisukohale tuginemine.

Eelnevat arvestades ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale ning keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeeringu koostamisel.

F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisel tuleb kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja tihedust. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb suhtuda maastikku ja ümbritsevasse keskkonda vastutustundlikult ja säästvalt, arvestada üldplaneeringus sätestatud, naabruse ja mõjuala seoseid ning tagada linnapoolse hoonestuse sujuv üleminek maalist keskkonnaks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda, ning muuta alal kehtivat detailplaneeringut. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut käsitlev F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelanute rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a 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 juurdepääsuteeks planeeritavat

ala kuni avalikult kasutatava tänavani, naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olevast krundistruktuurist.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on üksikelumumaa, transpordimaa, haljasala maa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda ja mõjuala analüüsi tulemusi ning nõuetekohast haljastuse ja liikluskorralduse lahendust krundil.

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

4.5. Detailplaneeringuga tuleb määrata kogu planeeringuala arhitektuurinõuded, mis tagavad ühtse stiiliga hoonestuse ja piirete, heakorra ning haljastuse põhimõtted, arvestades sobivust väärtuslikule maastikule. Arhitektuurinõuete koostamisse tuleb kaasata pädevusega arhitekt.

4.6. Haljastuse kavandamisel tuleb analüüsida olemasolevat kõrghaljastust ja taimestikku ning anda lahendus, mis säilitab väärtusliku haljastuse ning tagab liigirikkuse ja elupaigad. Planeeritud kõrghaljastus peab moodustama minimaalselt 15% krundi pindalast.

4.7. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise põhimõtted. Kavandada sademevee taaskasutus.

4.8. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.8.1. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega tagada jalakäijate ühendused dendropargi ja Emajõe kallasrajaga.

4.8.2. Lahendada planeeritavatele kruntidele juurdepääs avalikult tänavalt. Planeeringus tuleb sätestada, et ehitusõiguse realiseerimise eeldus on alale juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt, sealhulgas on välja ehitatud tänav ja sellega seonduvad rajatised.

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

6. Mitte algetada F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

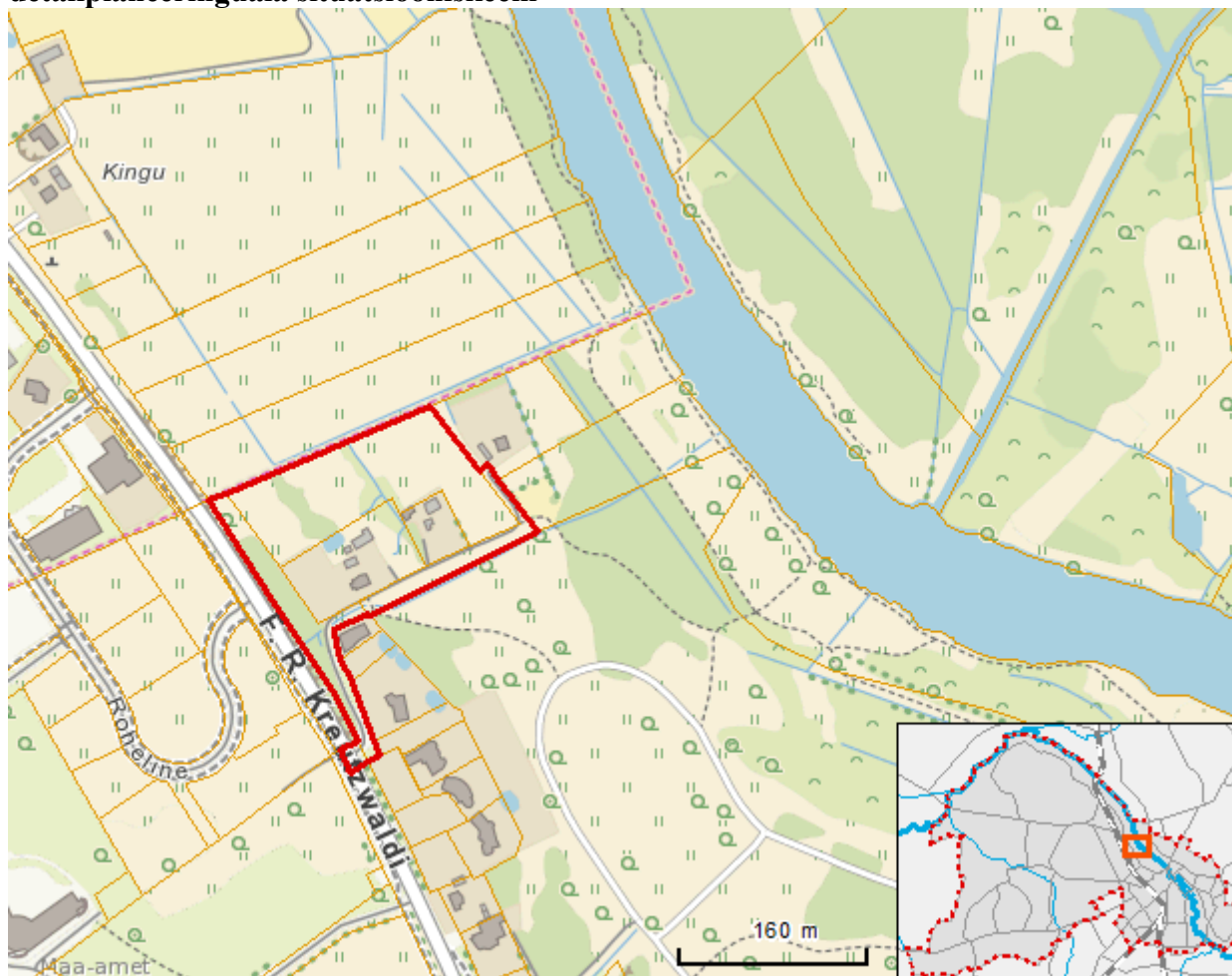
7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lemmit Kaplinski

Esimees

**F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala
detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Lemmit Kaplinski
Esimees