

# DIVI Projekt OÜ

Töö nr: 08-19  
Objekti aadress: F. R. Kreutzwaldi tn 42 Tartu linn Tartumaa

Tellija: MEDEX AS  
Tartumaa, Tartu linn, Kalevi 4, 51010  
Toomas Tein  
Tel: +372 736 6088  
e-post: [info@medex.ee](mailto:info@medex.ee)

## **Muinsuskaitse eritingimused F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile detailplaneeringu koostamiseks.**

**Planeeritavale alale ulatub osaliselt ehitismälestise  
Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriga (reg. nr 7132) kaitsevöönd**

Koostas:

Reet Org

Tartu, veebruar 2020

DIVI Projekt OÜ  
Aadress: Tähe 1, Tartu 51010  
Reg.nr. 12841377; projekteerimine EEP003240  
Muinsuskaitse tegevusluba EMU000087  
Tel: +372 5186 145  
[diviprojekt@hotmail.ee](mailto:diviprojekt@hotmail.ee)

## SISUKORD

<b>SISUKORD .....</b>	<b>1</b>
<b>1 ÜLDOSA .....</b>	<b>2</b>
1.1 Üldandmed	2
1.2 Olemasolev situatsioon	2
<b>2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU .....</b>	<b>3</b>
2.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS	3
2.2 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU	4
<b>3 PLANEERITAVA MAA-ALA ANALÜÜS JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDELE .....</b>	<b>5</b>
3.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS	5
3.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK	9
3.3 KRUNDISTRUKTUUR	9
<b>4 PLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED JA HINNANG.....</b>	<b>13</b>
4.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	13
4.2 PLANEERINGUGA KAVANDATU HINNANG LÄHTUDES KINNISMÄLESTISE SÄILIMISE JA KAITSEVÕÖNDIGA SEATUD EESMÄRKIDEST	14
<b>5 NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEL KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING NENDE KAITSEVÕÖNDI EESMÄRKIDE TÄITMISEKS.....</b>	<b>14</b>

## LISAD

Lisa 1 Tartu Linnavalitsuse kiri 13.5.2019 nr 9-3.2/DP-19-007

Lisa 2 Plaan foto numbrite, suundade ja vaatesektoritega ning lubatud ehitusalaga

# 1 ÜLDOSA

## 1.1 Üldandmed

**Objekti aadress:** F. R. Kreutzwaldi 42 Tartu linn

**Ehitusregistri kood:** 104038768

**Tellija:** MEDEX AS

**Kontakt :** Toomas Tein

Tel: +372 7366 088

e-mail: info@medex.ee

**Koostaja:** DIVI Projekt OÜ

reg nr: 12841377, 20.05.2015

Tähe 1, 51010 Tartu

Tel: +372 5186 145

Kootaja: Reet Org

e-mail: diviprojekt@hotmail.ee

## 1.2 Olemasolev situatsioon

### 1.2.1 Situatsiooniskeem



Allikas: väljavõte Eesti Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusest.

--- Kinnismälestise kaitsevööndi piir

### 1.2.2 Olemasoleva situatsiooni foto



Foto 1 Vaade käsitletavale krundile idast

## 2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU

### 2.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS

- 2.1.1 Muinsuskaitse seadus
- 2.1.2 Tartu linna üldplaneering
- 2.1.3 Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri 13.5.2019 nr 9-3.2/DP-19-007 „F. R. Kreuzwaldi 42 krundi detailplaneeringu algatamise eeldused“
- 2.1.4 Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999.a. korraldusega nr 1927 kehtestatud F. R. Kreuzwaldi tn. 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering.
- 2.1.5 Tellija poolne lähteülesanne
- 2.1.6 Tartus Fr. R. Kreuzwaldi 48 Tähtvere mõisa tallide hoonestu (mälestise reg. nr. 7132) restaureerimise ja ümberehitamise muinsuskaitse eritingimused. Kooskõlastatud 26.03.2019 nr 32239

## 2.2 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU

2.2.1 F. R. Kreutzwaldi tn 42 krunt jääb osaliselt ehitismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriga, 19. saj (reg nr 7132) 50 m kaitsevööndisse. "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 20.03.1997 määrus nr. 12, (RTL 1997,68, 376) Kuupäev: 20.03.1997

2.2.2 F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi loodekülg piirneb Tähtvere miljööväärtusega hoonestusalaga.



Väljavõte Tähtvere miljööväärtusega hoonestusala kaardist, käsitletava krundi asukoht tähistatud punase tähekesega



**Foto 2** Vaade krundi läänenurgale, kinnistu piiriga külgnevale Fr. Tuglase 12 hoone otsaküljele ja miljööväärtuslikule maakividest ning tellistest ehitatud piirdemüürile

### 3 PLANEERITAVA MAA-ALA ANALÜÜS JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDELE

#### 3.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS

##### 3.1.1 Tähtvere mõisa lühiajalugu

Tähtvere mõis (saksa keeles Techelfer) oli rüütlimõis Nõo kihelkonnas Tartumaal. Mõisakeskus asub nüüd Tartu linna piirides Tähtvere linnaosas.

Tähtvere mõisa (Techtelverde) on esmamainitud 1515. aastal ning keskajal kuulus mõis Tartu piiskopile. Rootsi ajal kinkis kuninganna Kristiina mõisa 1637. aastal Åke Axelssonile, kelle pere käes oli mõis kuni mõisate reduktsioonini.

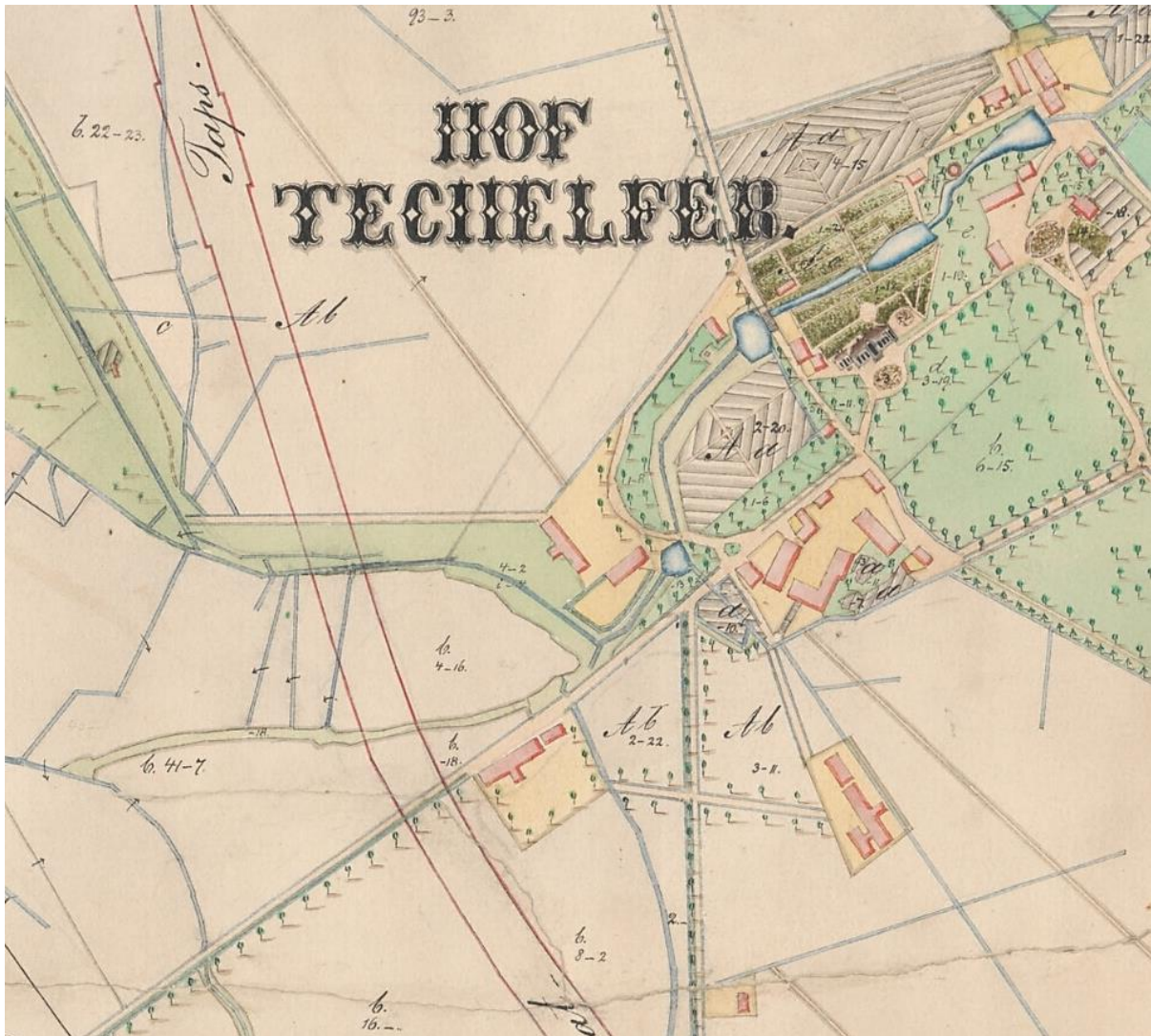


III 1 Väljavõte / Karta över godsens Techelfer och Tammehoff, 1700.a. EAA.308.2.87

Pärast Põhjasõda kinkis keisrinna Anna Ivanovna mõisa kammerherra Jakob Balkile ja 1744. aastal keisrinna Jelizaveta Petrovna kindral krahv Rumjantsevile.

1730. aastatel eraldati Tähtvere mõisast Maarjamõisa mõis. Seejärel sai omanikuks riiginõunik ja senaator Otto Hermann von Vietinghoff (1722–1792), kes omakorda müüs mõisa õuemarssal krahv Karl von Sieversile. Tema pärandas mõisa 1774. aastal oma pojale, krahv Peter von Sieversile, kelle vend, krahv Johann Karl von Sievers, rentis mõisa kolleegiumiassessor Carl Gustav von Krüdenerile.

1785. aastal kirjutati mõis kindral Alexander Guillemot de Villeboisi (1716–1781) lesk Anna Helena Guillemot de Villebois' (sünd. Budberg; 1738–1799) nimele, kes pantis 1794. aastal mõisa maanõunik Claus Gustav von Baranoffile. Maakoftu assessor Stephan Guillemot de Villebois (1757–1835) poeg, kohtunik Alexander Woldemar Johann Guillemot de Villebois (1791–1834) müüs 1819. aastal mõisa 145 000 hõberubla eest rittmeister Adolf Heinrich von Wulffile (1765–1843). Wulffidele kuulus mõis kuni võõrandamiseni 1919. aastal ning viimane omanik oli Emil von Wulff.



ill 2 Väljavõte / General Charte von dem im Livl. Gouv. Dörptschen Kreise und Dörptschen & Niggenschen Kirchspiele belegenen privaten Gute Techelfer, 1869.a. EAA.2072.5.507

### 3.1.2 Tähtvere mõisa hooned

Vaba planeeringuga Tähtvere mõisaansambel pärineb 19.–20. sajandi vahetusest. Ehitismälestistena on kaitse alla võetud säilinud hoonetest järgnevad:

Tähtvere mõisa peahoone, 1912.a. (reg nr 7128)

Tähtvere mõisa vana peahoone, 19. saj. (reg nr 7129)

Tähtvere mõisa valitsejamaja, 19. saj. I p (reg nr 7130)

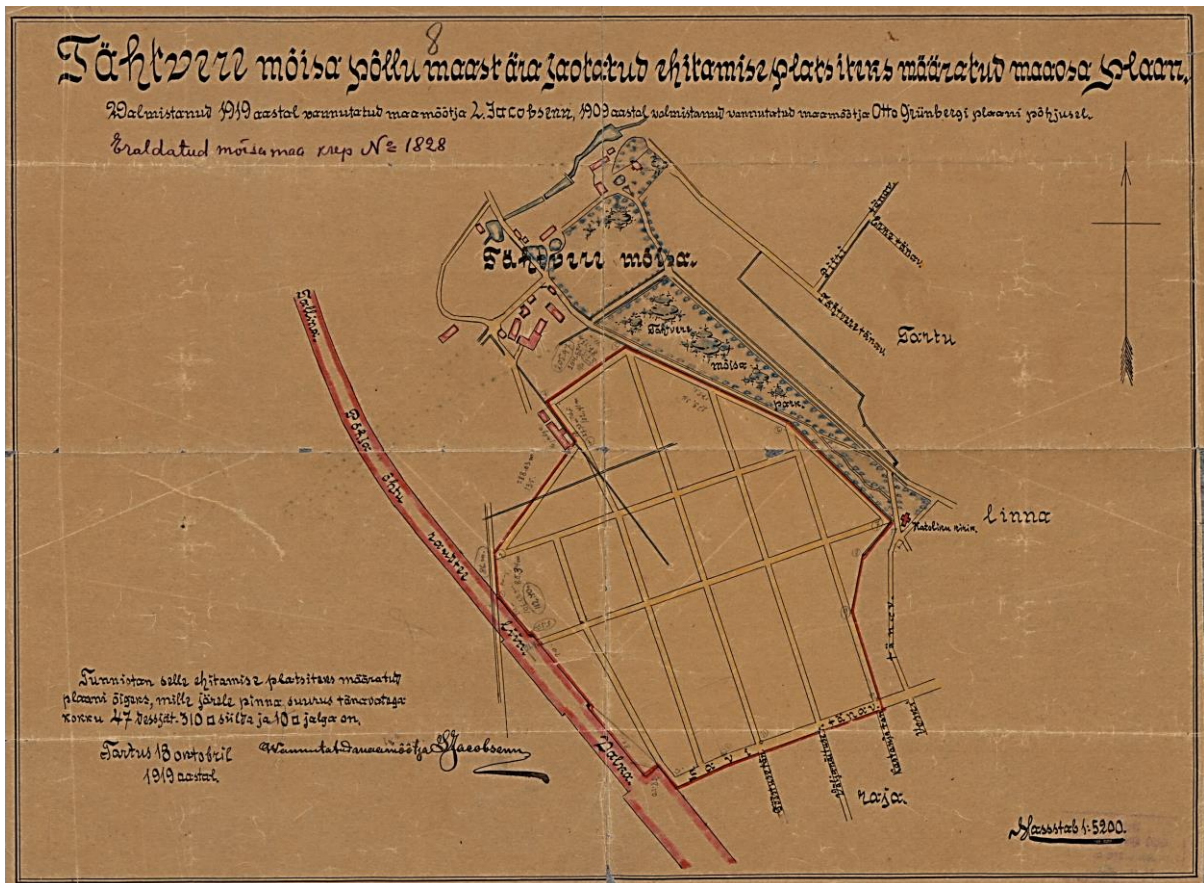
Tähtvere mõisa ait-kuivati, 19. saj. (reg nr 7131)

Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriaga, 19. saj. (reg nr 7132)

### 3.1.3 Tähtvere linnaosa tekkimine

Välisriikide kodanike valdusi ei võõrandatud 1919. aastal täielikult, seetõttu jäi Tähtvere mõisa süda ja osa mõisa põldudest Itaalia kodakondsusega Marie Christine von Wulfi omandusse. Marie Christine von Wulf müüs osa maadest Tähtvere linnaosa esimesteks ehituskruunkideks.

Teadaolevalt esimene Tähtvere linnaosa hoonestamiskava pärineb aastast 1919. Kava oli järgmine: Näituse tänavaga ristuvad tänavad olid pikendatud üle Tähtvere välja ja nendega olid ristatud uued tänavad. 1923. aastal liideti Tähtvere mõisa maad Tartu linna koosseisu.



ill 3 Väljavõte / Tähtvere mõisa põllu maast ära jaotatud ehitamise platsideks määratud maaosa plaan. 1919.a. EAA.2623.1.2120 leht 1

Kuus aastat hiljem, 1929. aastal, hakati tollase Tartu linnaarhitekti Arnold Matteuse koostatud Tähtvere aedlinna planeeringu järgi Tähtvere linnaosa välja ehitama. Planeering lähtus toleaeagsetest uuematest linnaehitusideedest, mis määravad tänaseni Tähtvere linnaosa tervikilme.

Aastatel 1936 – 1938 koostati veel mitmeid Tähtvere linnaosa ehituskava muutmise plaane. Muutmisplaanid on koostatud Arnold Matteuse, Anatoli Podčekajewi (ill 4), Voldemar Tippeli poolt.

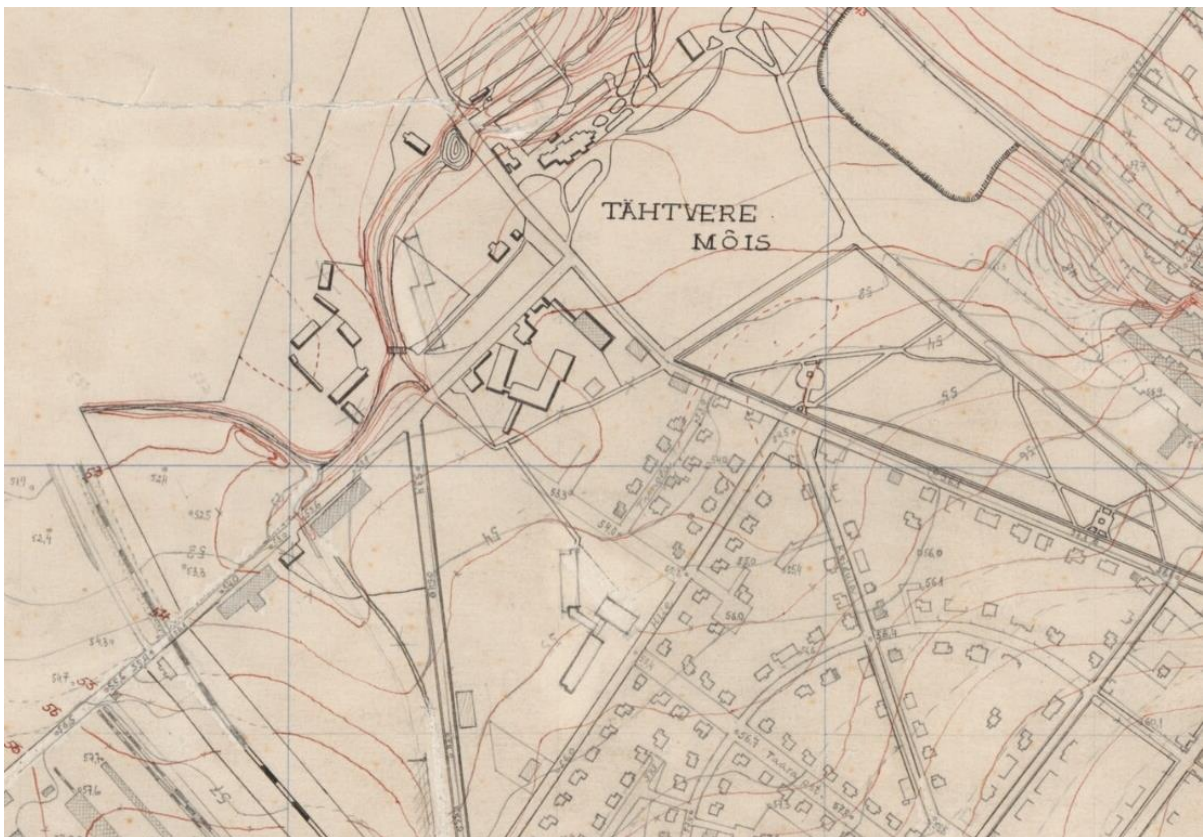
Neil plaanidel on hoonestus kavandatud Hiie tänavani, Hiie tänava põhjapoolses küljes on hooned kavandatud tänava mõlemale küljele.

Enne sõda jõuti valmis ehitada mitu modernistlike majadega ääristatud tänavat. Tänavad said nime eesti rahvusliku ärkamisaja suurkujude ja teemade järgi (Taara, Tõrviku, Tungla, Hiie, L. Koidula jne).





ill 4 Väljavõte / Tartu Tähtvere linnaosa ehitamiskava osalise muutmise plaan. 1936 EAA.2072.9.769 leht 1  
Peale sõda kavandati uusi tänavaid koos elumukruntidega Tähtvere mõisa hoonete suunas edasi. 1945. aastast pärineval kaardil (ill 5) on skitseeritud Hiie tänavaga paralleelselt asetsev Tunгла tänav koos elumajade asukohaga ja Tunгла tänavaga ristuv Tõrviku tänav.



ill 5 Väljavõte / Tartu linna plaan, 1945 EAA.2072.9.782 leht 1

## 3.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK

### 3.2.1 Ajaloolise ja tänapäevase teedevõrgustiku võrdlus

Võrreldes 1869. aastast pärit plaani (ill 2) ja olemasolevat situatsiooni saab järeldada, et ajaloolisest teedevõrgustikust on samas asukohas säilinud Fr. Tuglase tänav (ajalooliselt M. Chr. Wulfi), Lauupeo pst, F. R. Kreutzwaldi tänav ja A. H. Tammsaare tänav. Ajalooliselt olid suuremad teed praegune Fr. Tuglase tänav ja Lauupeo pst. Lauupeo pst oli Tähtvere mõisa pargi keskne tee, puuderiviga ääristatud allee kulges linnas Jakobi mäeni ja ristus F. R. Kreutzwaldi tänavaga. Linna kulges ka endise mõisa peahoone juurest algav Tähtvere tänav ning pisut kitsam, aga samuti alleena ehitatud tee (F. R. Kreutzwaldi tn). Selline suuremate teede ja tänavate asetus on säilinud tänaseni.

Algupäraselt oli F. R. Kreutzwaldi tn ja Lauupeo pst kõrval kraav, mis kulges talli- ja laudahoone kompleksist lõunast poolt mööda ja keeras siis hoonete kõrvalt läänes üle M. Chr. Vulfi tänava risti tiiki.

### 3.2.2 Tänapäevane teedevõrgustik

Käsitletavale kinnistule sissesõit toimub F. R. Kreutzwaldi tänavalt risti keeravalt tupik-põiktänavalt. Tänav, kus käsitletav kinnistu paikneb, on rajatud peale sõda Tähtvere linnaosas elamukruntide jagamise käigus. Tänav on kaetud asfaltkattega.



Foto 3 Vaade tänava lõpust



Foto 4 Vaade tänava algusest

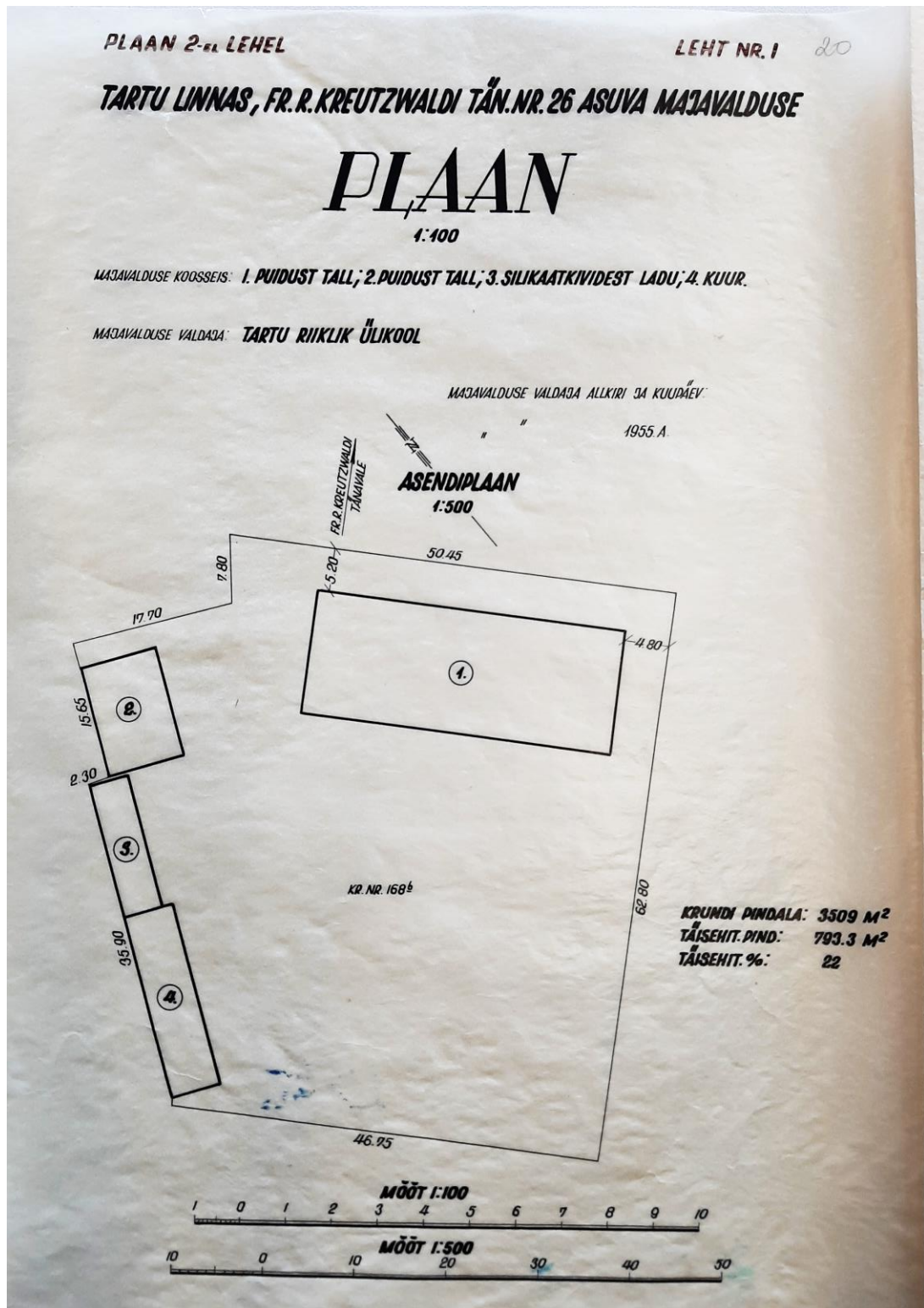
## 3.3 KRUNDISTRUKTUUR

### 3.3.1 Kvartali krundistruktuur

Käsitletav kinnistu F. R. Kreutzwaldi 42 paikneb Fr. Tuglase, F. R. Kreutzwaldi, Tungla, Tõrviku ja A. H. Tammsaare tänavate vahelises kvartalis. Ajalooliselt ühel platsil paiknenud loomakasvatushooned on jaotatud eraldi kruntidel seisvateks. Fr. Tuglase 10, 12, 14 ja F. R. Kreutzwaldi 30, 46 krundid on ebakorrapärase kujuga, nende kruntide vahele jääv käsitletav kinnistu on ebakorrapärase kujuga. Ülejäänud selle kvartali krundid on ruudu või ristküliku kujulised.

### 3.3.2 F. R. Kreutzwaldi 42 kinnistu

F. R. Kreutzwaldi 42 kinnistu (KÜ 79501:005:0005) paikneb ajaloolistest hoonetest Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri kagus, endise Tähtvere mõisa põllu- ja karjamaal. Kinnistu endine aadress oli F. R. Kreutzwaldi 26, krundi nr 168b. Kinnistu kohta on 1953. aastal koostatud inventariseerimise toimikus (EAA.T-1168.3.1043) säilinud joonised krundil paiknenud hoonetest.



ill 6 1953. aastal koostatud krundiplaan EAA.T-1168.3.1043

Asendiplaani kohaselt asetsesid Tartu Riikliku Ülikooli Ratsabaasi krundil järgmised hooned:

1. Tall 498,3 m<sup>2</sup>
2. Tall 113,4 m<sup>2</sup>
3. Ladu 69,4 m<sup>2</sup>
4. Kuur 110 m<sup>2</sup>

Krundi suuruseks oli 3509 m<sup>2</sup>. Kõrvalhooned nr 2 – 4 asetsesid vastu Fr. Tuglase 12 kiviaeda. Krundi kuhu on jäänud võrreldes endisega sarnaseks, küll on piire pisut nihutatud, sest käesoleval ajal on Maaameti kaardirakenduse info andmetel selle suuruseks 3324 m<sup>2</sup>. Kuna krunt on kaardirakenduse konverteeritud - transformeeritud, siis digitaalse mõõdistuse andmed võivad õige pisut erineda. Krundi sihtotstarve on hetkel ühiskondlike ehitiste maa 100%. Endisaegsed hooned on lammutatud ja krunt seisab tühjana.

### 3.3.3 Krundil olemasolev haljastus

Krundi pind on murukatte all. Piki krundi piire kasvavad erinevad lehtpuud, osa neist rühmiti. Krundi kirdeküljel kasvab remmelgas ja haavad. Kaguküljel ehk tänava poolsel küljel kasvab tamm ja kaks kastanit, krundi lõunanurgas kasvab torkav kuusk (hõbekuusk). Kuusk kasvab kastanile liiga lähedal, seetõttu on kuusel võrakuju kehvapoolne. Piki krundi edelapiiri kasvavad hekilaadselt erinevad lehtpuud, valdavalt saar-vahtrad. Hekina kasvama pandud puuderivi jätab võsastunud mulje. Edelapiiri keskosas, ülekasvanud hekist eenduvalt kasvavad veel mõned lehtpuud: saar-vahtrad ja toomingas. Krundi loodeküljel, maakivist piirdemüüri ees kasvavad isetekkelised jalakad, vahtrad ja saar-vahtrad. Väärtuslikemaks saab pidada tamme ja kastaneid tänava poolses küljes. Ülejäänud kõrghaljastuse osas peab tegema selektsiooni, mida jätta, mida mitte. Vahetult maakividest piirdemüüri ees kasvavad puud tuleb maha võtta, sest need kahjustavad miljööväärtuslikku müüri.

### 3.3.4 Krundi olemasoleva situatsiooni fotod



Foto 5 Vaade tänava äärsetele kastanitele ja tammele



Foto 6 Vaade krundi loodepiiri suunas



Foto 7 Vaade krundi loodepiiri suunas



8 Vaade krundi lõunanurga suunas



**Foto 9** Vaade F. R. Kreutzwaldi 46/46a kivist piirdeaiale



**Foto 10** Vaade Fr. Tuglase kivist piirdeaiale



**Foto 11** Vaade Fr. Tuglase kivist piirdeaiale



**Foto 12** Vaade krundi idanurga suunas



**Foto 13** Vaade krundi kirdepiiri suunas



**Foto 14** Vaade krundi tänavapoolse külje suunas

### 3.3.5 Krundi piirded

Krundi kirdepiiril on metallist võrkaed, tänava poolsel kagupiiril piirdeaed puudub. Edelapiiril on samuti metallist võrkaed, see on praktiliselt vastu maad paindunud. Metallist võrkaed on amortiseerunud. Loodepiir külgneb Fr. Tuglase 12 krundi maakividest piirdeaiaga, mis kulgeb edasi eenduva astmega F. R. Kreutzwaldi 46/46a tellistest kiviaiana.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED JA HINNANG

### 4.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on F. R. Kreutzwaldi 42 hoonestamata kinnistule korterelamute planeerimine. Kavandatakse kinnistu hoonestamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus ning tänavapoolse kinnistupiiri muutmine.

#### 4.1.1 Ehitismälestis Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriga, 19. saj. (reg nr 7132) ja selle kaitsevööndisse jäävad hooned (EHR andmed)

Aadress, ehitusaeg, EHR kood	Sihtotstarve	Korruselisus, katuse tüüp	Hoone kõrgus	Materjalid
F. Tuglase 10 ca 1865 EHR 120870959	12749 Muu erihoone, laut	1 Viilkatus	10,2	Katus – eterniit Seinad – maakivi, tellis, krohv
F. Tuglase 10 ca 1865 EHR 104047933	12749 Muu erihoone, laut	1 Viilkatus	12,5	Katus – eterniit Seinad – maakivi, tellis, krohv
F. Tuglase 12  EHR 104032302	12201 Büroohoone	2 Mansard		Katus – plekk Seinad – maakivi, tellis, krohv
F. Tuglase 12  EHR 104039386	12512 Energeetikaettevõtte hoone	1 Viilkatus		Katus – eterniit Seinad – maakivi, tellis
F. R. Kreutzwaldi 46  EHR 120814518	12639 Muu haridus- või teadushoone	3 Viilkatus	15,9	Katus – plekk, eterniit Seinad – maakivi, tellis, krohv
F. R. Kreutzwaldi 46 1914 EHR 120814648	12431 Garaaž	1 Lamekatus		Katus – plekk, eterniit Seinad – maakivi, tellis, krohv
F. R. Kreutzwaldi 46a  EHR 120816017	12639 Muu haridus- või teadushoone Laboratooriumihoone	1 Viilkatus		Katus – plekk Seinad – tellis, krohv
F. R. Kreutzwaldi 38 1972? EHR 104028351	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu EAA.T-1168.2.11779	4 Lamekatus		Katus – plekk Seinad – puit, tellis, plokk
F. R. Kreutzwaldi 42 EHR 104047930	12649 Muu tervishoiuhoone	-	-	-

#### 4.1.2 F. R. Kreutzwaldi 42 krundi lähiumbruse hoonestuse analüüs

F. R. Kreutzwaldi 42 kinnistu loodeosa jääb ehitismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriga, 19. saj. (reg nr 7132) kaitsevööndisse. Ajalooliselt oli planeeritava kinnistu asukohas Tähtvere mõisa põllu- ja karjamaa. F. Tuglase 10 ehitismälestis ja kaitsevööndisse jäävad F. R. Kreutzwaldi 46 hooned on ajalooliselt vanemad, ühekorruselised, kõrge viilkatusega, maakividest ja tellistest ehitatud seintega, krohvitud fassaadidega mõisaaegsed talli- ja laudahooned. Hetkel on ajaloolised, mõisaaegsed hooned väliselt kehvast seisukorras, kuid peale fassaadide restaureerimist ja eterniitkatte vahetust ajastukohase katusekatte vastu jäävad nad käsitletaval alal rohkem eristuma ja domineerima.

Käsitletava kinnistuga loodes külgneval krundil paikneb F. Tuglase 12 büroohoone. Kaitsevööndisse jääv, kahekorruline, mansardkatusega hoone kuulus ajalooliselt samuti mõisahoonestuse kompleksi, kuid on algupärasega võrreldes oluliselt ümber ehitatud. F. Tuglase 12 ja käsitletava kinnistu piiril paikneb kaitsevööndisse jääv maakividest ja tellistest ehitatud piirdemüür, mis vajab restaureerimist. Planeeritavast kinnistust edelas paikneb 1972. aastal ehitatud F. R. Kreutzwaldi 38 neljakorruline korterelamu, mille fassaadide kujunduses on kasutatud nii telliseid, krohvi kui puitu, lamekatuse on kaetud rullmaterjaliga.

#### **4.1.3 Krundile kehtivad planeeringud**

Hetkel kehtib krundil Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999.a. korraldusega nr 1927 kehtestatud F. R. Kreutzwaldi tn. 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering. Planeeringuga on F. R. Kreutzwaldi 42 ühiskondlike hoonete maa krundile määratud ehitusõigus kahele kahe- kuni kolmekorruselisele hoonele, krundi maksimaalne täisehitus 30%. Seda planeeringut ei ole realiseeritud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt korterelamutega hoonestatud asumis TH1. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Planeeritaval uushoonestuse alal F. R. Kreutzwaldi tn 42 on hoonete lubatud suurim kõrgus 4 korrust. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

#### **4.1.4 Tellija poolne kava**

Tähtvere linnaosas, F. R. Kreutzwaldi 42 hetkel hoonestamata krundile suurusega 3324 m<sup>2</sup> soovitakse kavandada kuni kaks neljakorruselist korterelamut ehitisealuse pindalaga kokku ca 990 m<sup>2</sup>.

## **4.2 PLANEERINGUGA KAVANDATU HINNANG LÄHTUDES KINNISMÄLESTISE SÄILIMISE JA KAITSEVÖÖNDIGA SEATUD EESMÄRKIDEST**

F. R. Kreutzwaldi 42 krundile uushoonestuse rajamine ei mõjuta ega kahjusta kinnismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriga (reg nr 7132) säilimise ja selle kaitsevööndiga seatud eesmäärke. Kinnismälestise kaitsevööndi piir ulatub ca 6 m üle krundi edelakülje, uushoonestuse lubatud ehitusala kavandatakse krundi edelapiirist vähemalt 12 m kaugusele. Sellega on tagatud F. Tuglase 12 ajaloolise maakividest piirdeaia vaadeldavus ja selle säilivus.

## **5 NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEL KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING NENDE KAITSEVÖÖNDI EESMÄRKIDE TÄITMISEKS**

Planeeringuga kavandatavad muudatused ei avalda mõju kinnismälestisele, sest kavandatav ehitusala ei ulatu kinnismälestise kaitsevööndisse. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus muinsuskaitse põhimõtetega. Planeeringuga krundile kavandatav tegevus ei mõjuta kinnismälestise säilimist ja selle vaadeldavust.

Hoone projekteerimisel arvestada ja ehituse käigus jälgida, et F. Tuglase 12 krundi algupärane

maakividest piirdeaed ei saaks kahjustada. F. Tuglase 12 krundi maakividest piirdeaia kõrval kasvavad isetekkelised puud tuleb maha võtta. Tänavapoolsel küljel säilitada võimalusel tamm ja kastanid.

Koostaja:

Reet Org





Medex AS  
info@medex.ee

Teie 24.04.2019  
Meie 13.05.2019 nr 9-3.2/DP-19-007

### **F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu algatamise eeldused**

Olete esitanud osakonnale F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Kavandada soovitakse kuni kaks hoonet ehitisealuse pindalaga kokku ca990 m<sup>2</sup>, hoonete korruselisus kuni neli korrust.

Planeeringuala suurusega ca3600 m<sup>2</sup> asub Tähtvere linnaosas. Krunt on hoonestamata. Ala naabruses asuvad väikeelamud, kuni neljakorruselised kortermajad, ühiskondlikud hooned ja ärihooned.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999. a korraldusega nr 1927 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi tn. 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering. Planeeringuga on ühiskondlike hoonete maa krundile määratud ehitusõigus kahele kahe- kuni kolmekorruselisele hoonetele, krundi max täisehitus 30%.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Kortereelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 40%, kuid olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust. Võimaliku täisehituse protsendi hindamisel ja kaalumisel tuleb võtta aluseks planeeritavat ala ümbritsev keskkond. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Vastavalt üldplaneeringule peab elamufunktsiooni kavandamisel krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala. Kortereelamu hoovialale tuleb kavandada laste mänguväljak.

Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Planeeritav krunt asub korterelamutega hoonestatud asumis TH1. Ala eesmärgiks on keskkonna parandamine läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud. Uushoonestuse puhul on lubatud hoone kõrguseks kuni neli korrust. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kruntide piiramine pole lubatud.

Planeeritava ala lähinaabruses F. Tuglase tn 10 krundil asub ehitismälestis: 19. sajandist pärit Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (reg. nr 7132), millele kehtib muinsuskaitseaduse § 95 kohaselt 50 m laiune kaitsevöönd mälestise väliskontuurist arvates. Kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeritavale alale. Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades.

Muinsuskaitseamet võttis 08.04.2019. a koosolekul F. R. Kreutzwaldi tn 42 (reg nr 7132 kaitsevöönd) planeeringu algatamise taotluse teadmiseks ja otsustas, et planeeringu algatamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

Tulenevalt eelnevast on vajalik enne detailplaneeringu koostamise algatamist tellida ja lasta koostada muinsuskaitse eritingimused, mis võetakse aluseks planeeringu lähteseisukohtade väljatöötamisel.

Planeeritavale krundile juurdepääsu tagav F. R. Kreutzwaldi tänav on alaga piirnevas osas kitsam, mistõttu on vajalik planeeringuga ette näha F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundist äralõige tänavamaa laiendamiseks ja selle tasuta üleandmine Tartu linnale. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Nimetatud kohustuste täitmine on detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ning planeeringu kehtestamise ja realiseerimise eelduste kohta tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste valmimise järgselt valmistab osakond ette planeeringu algatamise eelnõu ning nimetatud lepingud ja edastab need teile tutvumiseks. Algatamise tingimustega tutvumise ja lepingute allkirjastamise järgselt suunatakse algatamise eelnõu linnavalitsuse istungile.

Lugupidamisega

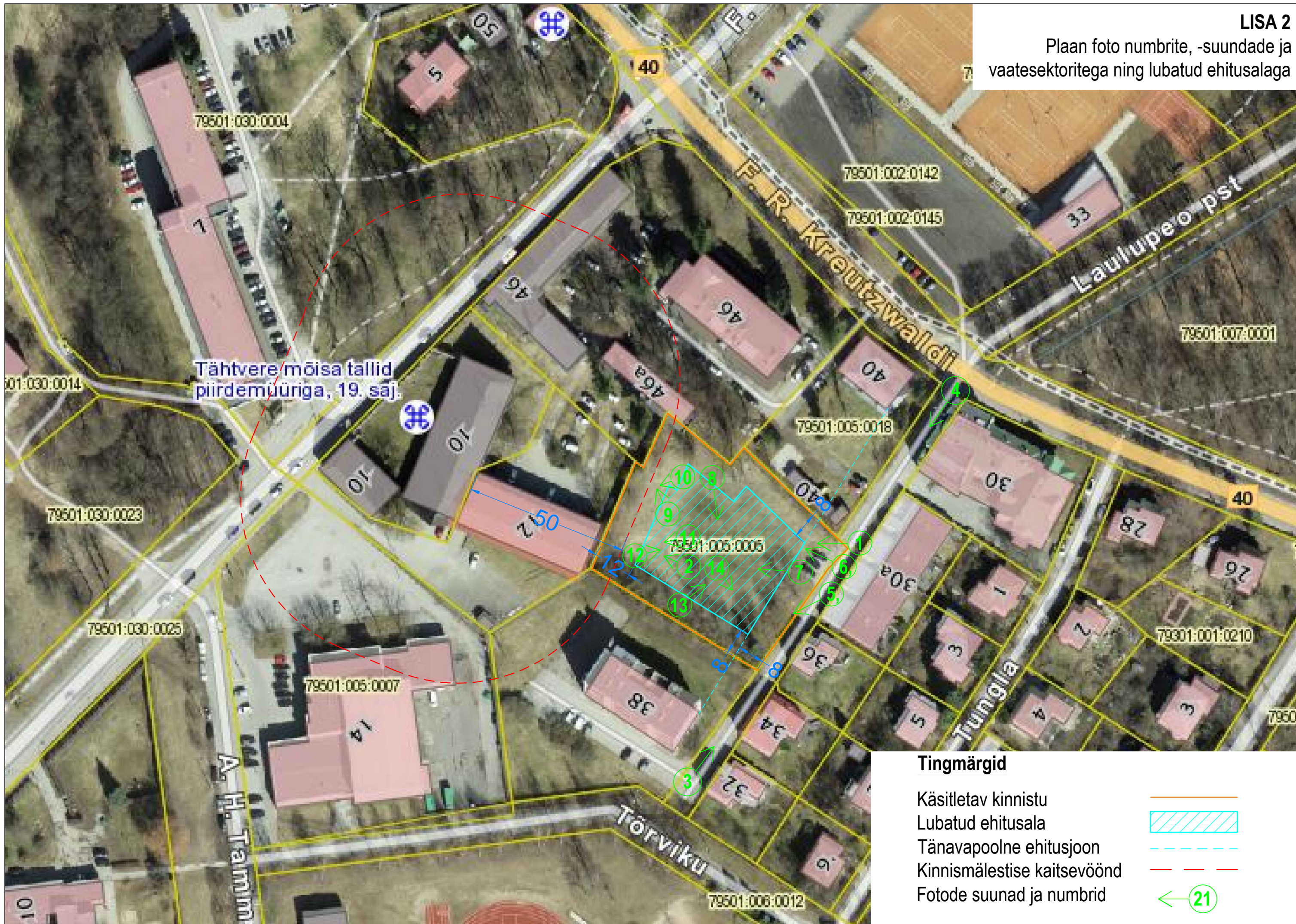
*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)



Tähtvere mõisa tallid  
piirdemüüriaga, 19. saj.

**Tingmärgid**

- Käsitlev kinnistu —
- Lubatud ehitusala
- Tänavapoolne ehitusjoon - - -
- Kinnismälestise kaitsevöönd - - -
- Fotode suunad ja numbrid ← 21