

## Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Raekoja plats 3,

51003 Tartu

7361242

[lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee)

Meie: 17.11.2022 nr 447/2022

Vastuskiri F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringule esitatud arvamustele

### Kreutzwaldi tn 38 KÜ arvamus

#### 1. Parkimine

F. R. Kreutzwaldi tn 42 majja planeeritakse 37 korterit ja üks auto koht korteri kohta. Need 37 parkimiskohta on ilusasti maa all. Samas on Tartu linnas parkimisnormatiiv 1,3-1,5 kohta korterile. Planeerimisel on kasutatud parkimise vajaduse vähendamist (77% normatiivist). Selline parkimisvajaduse vähendamine tundub mõistlik, kuid küsimus projekteerijale ja linnavalitsusele oleks selline: kuidas parkimisprobleem lahendatakse, kui autosid korteri kohta on rohkem ja kuhu pargivad külalised? On oht, et kitsas tupiktänav pargitakse kinni. Kreutzwaldi 38 seisukoht on selline, et kui külaliste parkimiskohtadega lahendust ei leita, siis tuleks lahendada Kreutzwaldi 38 maja juurde pääs. Näiteks paigaldada tõkkepuu ning kindlasti oleks vaja määratleda märkidega, kes ja kus võib parkida.

Inphysica technology OÜ on koostatud uuringu „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (kättesaadav: <https://tartu.ee/et/uurimused/parkimiskohtade-vajaduse-maaramine-tartu-linnas>). Arvestatud on parkimise vajaduse vähendamise koefitsienti, mis antud asukohas on 77%. See tähendab, et normatiivsetest parkimiskohtades peab olema tagatud 77%. Planeerimisel on kasutatud parkimise vajaduse vähendamise koefitsienti, kuna Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Planeeringuala asukohas on väga hea ühistranspordi ja teenuste kättesaadavus ning jalgsi liiklemise võimalused, mis loovad eelduse, et auto ei ole peamine liikumisvahend. Külaliste parkimine on võimalik lahendada Kreutzwaldi tänaval. Kuna tegemist on vaikse vähese liiklusega tupiktänavaga, kus võetakse kasutusele õueala meetmed, siis ajutiselt tänavale parkivad autod ei halvenda tänaval liiklemist. Tänavale tuleb tänava omanikul ehk Tartu Linnavalitsusel kavandada parkimiskord, millega tuleb määrata ka parkimiskeelualad.

#### 2. Haljastus F.R Kreutzwaldi 42 ja 38 vahel.

Kreutzwaldi 38 majarahvas on arvamusel, et praeguse heki eemaldamine on täiesti

ok,kuid oleme kindlasti huvitatud nende kahe krundi vahele kõrghaljastusest.Praegune hekk on hea vari naaberkrundi eest. Oleme seda meelt,et arendaja taastaks kõrghaljastuse puude näol. Kindlasti ootame,et vastav muudatus tehakse ka krundiplaanile.

Täpne haljastuse lahendus ning liigiline koosseis antakse hilisema projekteerimise käigus, kui on ka täpsemalt teada projekteeritava hoone asukoht.

### 3. Liiklemine:

Üle Kreutzwaldi põhitänavasse liiklemise teeks jalakäijatele ja ratturitele ohutumaks ülekäigurada (kas tavaline või siis fooriga reguleeritud). Selleks on vajadus juba praegu. Tupiktänavas on täna sisuliselt olematu jalakäijate kõndimise ala.Kreutzwaldi 42 vastas olevate majade esisel on küll kitsas ala olemas,kuid see ei ole piisav mitme inimese vastastikku kõndimisel.

Põhjusel, et detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel kaasneb muutus tänavaliiklustiheduses, on planeeringuga ette nähtud täiendavad liikluse rahustamise ja ohutuse parandamise meetmed. Kõigile liiklejatele turvalise liiklemisruumi tagamiseks on vajalik tupiktänav määrata õuealaks ning rakendada liikluse korraldamisel „Õueala” meetmeid.

Kas parkimiskohad tulevad tasulised?

Kui parkimiskoha eest tuleb lisaks maksta mitu tuhat eurot, siis võivad inimesed otsustada ka tänav ääres parkimise kasuks, mistõttu võidakse siiski tänavat autodega blokeerima hakata.

Kas parkimiskohad tulevad tasulised või mitte, ei määrata planeeringuga.

Kreutzwaldi tänav tupiklõigult väljasõit:

Hommikune ja õhtune sissesõit antud tänavasse on väga keeruline,kuna Kreutzwaldi tänaval on intensiivne liiklus ja lühikesed valgusfooritsüklid raskendavad seda veelgi enam.Kuidas on plaan seda olukorda lahendada?

Eelduslikult lisandub hommikusele ja õhtusele tipptunnile alla 10 auto, mis ei too kaasa olulisi muutusi liiklussageduses.

### 4. Kõrghaljastus

Meie ei ole nõus sellega, et kahe krundi piiril olevad puud likvideeritakse. Need annavad palju väärtust, mitte ei ole niisama võsa, seal on kolme liiki vahtrapuid. Lisaks sellele, et puud on keskkonnale üldiselt väga olulised, kaunistavad need ilutaimed elukeskkonda (nt sügisel on ginnala vaher väga ilusate erkpunaste lehtedega, saarvaher erkkollane), blokeerivad (ka suurelt tänavalt tulevat) müra ja annavad privaatsust nii Kreutzwaldi 38 elanikele kui potentsiaalselt tulevasele Kreutzwaldi 42 elanikele.

Tegelikult jääb plaanist ja seletuskirjast mulje, et kahe krundi piiril olevast kõrghaljastusest on üritatud teha suvalisi pöösaid, mis ei ole väärtuslikud. Kuna need vahtrapuud jäävad planeeritavale hoonele liiga lähedale, siis on vaja need maha võtta.

See ei saa olla põhjus, miks puid hinnatakse väheväärtuslikeks. Näha on, et selline hoone paigutus on arendajale kõige mugavam, kuid kui puud on segav faktor, siis tuleb maja kaugemale plaanida!

Puid ei ole märgitud geodeetilisele alusplaanile üksikpuudena, vaid ühiselt kõlvikuna ning tähistatud võsana. Puud kasvavad tihedalt koos ning sellistel puhkudel märgitakse need üldjuhul ühise tingmärgiga. Puude väärtust on hinnatud vastavalt haljastuslikule väärtusele. Hoonestusala määramisel on arvestatud II väärtusklassi kuuluvate dekoratiivsete, haljastuslikku väärtust omavate ja elujõuliste puudega ning nende juurdekaitsevööndist. Edelapiiril kasvavad puud ei kuulu I ega II väärtusklassi.

Kas haljastus jääb kindlasti kahe krundi piirile või pigem ühele või teisele poole?

Geodeetiliselt alusplaanilt võib välja lugeda, et haljastus jääb Kreutzwaldi tn 42 krundile ning Kreutzwaldi tn 42 krundile jääb vaid üks edela ja üks loode osas märgitud mitmeharuline puu.

Alljärgnevalt toon meie tähelepanekud ja mõtted ning küsimused detailsemalt välja vastavalt seletuskirjale ja selle juurde kuuluvatele joonistele (meie märkused on tähistatud noolekestega >>>).

Dendroloogiline hinnang

Mida tähendab "plaanile märgitud ala"?

Plaanile märgitud ala tähistab piirkonda, mida hinnati ja kirjeldati üldiste parameetrite alusel.

Seletuskirjas lk 5. "Tihedates puistu osades, kus valdavaks oli väheväärtuslik puittaimestik, käsitleti suuremaid haljasmassiive terviklike aladena, kirjeldades neid üldiste parameetrite alusel."

Seletuskirjas lk 10: "Planeeringuala edelapiiril kasvav kõrghaljastus on ette nähtud likvideerida. Kuna tegemist on väheväärtusliku haljastusega, mis jääb planeeritavale hoonestusalale liiga lähedale, ei ole võimalik sealset haljastust säilitada.

Seletuskirjas lk 11: "Lisaks jookseb ala edelapiiril nii olemasolev sidetrass kui ka planeeritud elektrimaakaabelliin ning ümbertõstetavad vee- ja sidetrassid. Likvideeritud haljastuse asemele tuleb edelapiirile istutada hekk."

>> Need on seal juba olemas. Milles seisneb probleem, kuidas olemasolevad puud neid trasse kahjustavad?

Puude juurestik võib siiski trassi kahjustada. Lisaks on sealt planeeritud elektrivarustuse tarbeks maakaabel, mille rajamisel võib puude juurestik saada vigastada.

>>> Saame aru, et nii lk 5 kui ka lk 10 viidatakse kõrghaljastusele Kreutzwaldi 38 ja 42 piiril. Mille järgi on konkreetsete vahtrapuude väärtusklass otsustatud ja neid ühtse haljasmassiivina käsitletud? Mille järgi otsustatakse ja kes otsustab, kui väärtuslik puu on?

Väärtusklass määratakse haljastusliku väärtuse alusel. Edelapiiril olev haljastus on küll hekina kasvama pandud, kuid jätab võsastunud mulje ning on ülekasvanud. Palju puud on mitmetüvelised ning kohati on puude tüved murdunud ning maha langenud, palju on kõvera tüvega ning allasurutud seisundis puid. Tegemist on ühtse haljasmassiiviga, mille puhul ei ole mõistlik käsitleda puid üksikpuu tasandil, kuna puud kasvavalt tihedalt koos ning puude võrad on kokku kasvanud.

Väheväärtusliku puu kirjelduse leiab seletuskirjast lk 5:

“4) Väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.”

>>> Mille põhjal on otsustatud, et edelapiiril olevad vahtrapuud – harilik vaher, saarvaher, ginnala vaher – on vähem väärtuslikud kui tänava ääres olevad kuusk, tamm, kastan? Konkreetsed vahtrapuud ei ole isetekkelised pöösad, need on ilmselgelt istutatud esteetilisust arvestades, vahtra eri liigid vahelduvad korrapäraselt. Ginnala vaher (Acer ginnala) näiteks, üks kolmest edelapiiril kasvavast vahtraliigist on ilupuu, kõrge elueaga (kuni 200 aastat) ja tormikindel.

[https://www.hariduskeskus.ee/opiobjektid/dendro/ginnala\\_vaher.html](https://www.hariduskeskus.ee/opiobjektid/dendro/ginnala_vaher.html)

Vt eelmine vastus.

Kreutzwaldi tn ääres kasvavad h. tamm ja hobukastanid omavad dekoratiivset väärtust ning on elujõulised üksikpuud. Seal kasvav hõbekuusk kuulub III väärtusklassi ning on kastanite ja tammega võrreldes vähem väärtuslik.

·Mis põhimõtte järgi on dendroloogilise hinnangu plaanil puud märgitud? Välja on toodud harilik vaher ja saarvaher, kuid puudub ginnala vaher? Samuti puuduvad plaanilt kirdes olevate puude liigid.

Olemasolev olukord

“Olemasolev pöösastik” – edela pool olevad puud on märgitud ühtse pöösastikuna, mis ei vasta tegelikkusele. Tegemist ei ole pööstastikuga, tegelikkuses on seal puud: harilik vaher, saarvaher, ginnala vaher.

Kirde pool olevad olemasolevad puud on märgitud kui eraldiseisvad puud, aga neid ei leia dendroloogilise hinnangu plaanilt. Millised puud seal kasvavad?

Tegemist on naaberkinnistul asuvate puudega ning seetõttu ei ole neid hinnatud.

## 5. Põhijoonis

Likvideeritav objekt – mis täpsemalt on need objektid, mis likvideeritakse? Kui on plaanis likvideerida ka kahe krundi, st Kreutzwaldi 38 ja 42 piiril olevad puud, siis mis põhjusel neid põhijoonisel likvideeritavate objektidena märgitud ei ole (puuduvad punased ristid)? See on joonise lugejale eksitav. Märgitud oleks justkui ka juurekaitsevöönd, aga seda on kirjult jooniselt keeruline täpselt välja lugeda.

Krundi piiril olev haljastus on jäänud tõesti likvideeritavana märkimata ning selles osas tuleb joonist täiendada.

Juurekaitsevöönd on märgitud säilitatavatele puudele. See on tähistatud tumepunase katkentjoonega ümber puu.

Lisaks:

Seletuskirjas lk 7: “Maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on valitud naaberkinnistul asuva 4-korruselise korterelamu eeskujul 67,89 m. Hoone 3-korruselise mahu absoluutkõrgus on planeeritud 64,69 m ning 2-korruselise mahu absoluutkõrgus 61,49 m (naaberkinnistute 2-korruseliste hoonete keskmine kõrgus teisel pool tänavat on 61,76 m).”

>>> Maksimaalne lubatud absoluutkõrgus ja mahu absoluutkõrgus – mis vahe neil on? Kas siin on oluline, et nelja korruse puhul räägitakse absoluutkõrgusest ja kahe ning kolme korruse puhul mahu absoluutkõrgusest.

Maksimaalne absoluutkõrgus on kogu hoone kõige suurem absoluutkõrgus, mis on 67,89 m. Sellist kõrgust on lubatud ainult põhijoonisel vastava tingmärgiga toodud hoonetusala osas. 3-korruselise osa jaoks on oma vastav tingmärk ning seal võib absoluutkõrgus olla kuni 64,69 m ning 2-korruselise osa jaoks on oma vastav tingmärk, kus absoluutkõrgus võib olla kuni 61,49 m. Erinevate hoonetusalade eesmärgiks on tagada, et hoonetuse korruselisus kasvaks tänavast kaugemale ning ei tekitaks massiivset seina Kreutzwaldi tänava äärde.

Seletuskirjas lk 8: “Planeeritava kinnistu uushoonetuse korruselisuseks määrab üldplaneering kuni 4. Planeeritava ala mõjualas, teisel pool Kreutzwaldi tänavat, on 1- ja 2-korruselised. Selleks, et mitte naaberhoonete valgustingimusi ning elukeskkonda halvendada, on planeeritud hoone liigendatud korruselisusega selliselt, et tänava poole jääb madalam korruselisus (2 korrust) ning tänavast kaugemale liikudes läheb astmeliselt kuni 4-korruselise hoone mahuni.”

>>> Vähem oluline ei ole, et samamoodi mõjutab planeeritav hoone ka Kreutzwaldi 38-t.

Lahendus arvestab ka Kreutzwaldi tn 38 korterelamuga ning seetõttu on 4-korruselise osa maksimaalse absoluutkõrguse ja ehitisealuse pinna valiku aluseks nimetatud korterelamu. Hoone 4-korruseline osa ei tule kõrgem ega suurema mahuga kui Kreutzwaldi tn 38 korterelamu.

### Tungla tn 3 elanike arvamus

Planeeringu üks eesmäärke on tühja krundi hoonestamise kaudu elukeskkonna parandamine, piirkonna rikastamine. Korterelamu rajamise eesmärk on arusaadav, aga see võiks püüda paremini sobitada olemasolevasse keskkonda - nii hoone füüsilise mahu poolest (sisuliselt soovitakse krundile ehitada

4-korruseline, 3-korruseline ja 2-korruseline kortermaja), kui ka lisanduva elanikkonna hulga poolest (37 korterit!). Praegu paistab, et olemasolev keskkond viiakse pigem tasakaalust välja. Mahtusid võiks vähendada.

Lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga ning arvestab kontaktvööndi hoonestust. Detailplaneering sai algatatud eesmärgiga krundile rajada kaks korterelamut ehitisealuse pinnaga ca 990 m<sup>2</sup>, hoonete korruselisus 4 korrust. Planeeringu lahenduse koostamise käigus kaaluti erinevaid variante ning valitud lahendus lähtus kontaktvööndis asuvast hoonestusest. Ehitisealune pind määrati väiksem kui esialgne soov ning samuti vähendati osaliselt hoone korruselisust. 4-korruselise osas maht valiti kõrval asuva korterelamu mahu järgi. 3-korruseline maht on üleminekuks 2-korruselisele ning 2-korruselise mahu kõrgus on isegi väiksem kui teisel pool tänavat asuvate hoonete keskmine kõrgus.

Üldjuhul detailplaneeringuga korterite arvu ei määrata, vaid määratakse ainult hoone maht (ehitisealune pind ning kõrgus). Käesolevas olukorras on määratud ka korterite arv ning seda selleks, et hilisemal projekteerimisel ei oleks võimalik projekteerida näiteks 50 korterit, mis selle mahuga võiks olla realiseeritav. Kuna korterite arv on piiratud, on piiratud ka võimalike uute elanike arv ning nendega kaasnev kasv liiklustiheduses nii jalakäijate, jalgratturite kui autode näol.

Planeeritava maja korterite arv hakkab moodustama ca 2/3 tupiktänavas senisest eluasemete arvust. See asjaolu mõjutab väga olulisel määral liikluse ja parkimise olukorda. Planeeringuga nähakse ette 1 korter = 1 auto parkimise koht maja all. Tahaks küsida, kas arendaja plaanib kortereid müües seada tingimuseks, et peres võib olla maksimaalselt 1 auto? Külaliste parkimine? Tähelepanu tasub pöörata ka sellele, et ümbruskaudsetel tänavatel (kindlasti nt Tungla ja Tõrviku, Kreutzwaldi põik tänav koht ei tea) pargivad lähedalasuva ühiskondliku hoone töötajad oma autosid, ajas on nende hulk seni suurenenud. Kas Kreutzwaldi põiktänavas suurenev liiklus- ja parkimiskoormus tingib põiktänavas läbimurde Tõrviku tänavale? Ärge, siis unustage, et Tõrviku tänavas lõigus Tungla-Tammsaare liiguvad jalakäijad sisuliselt autoteel, kuna kõnniteed puuduvad.

Eelduslikult lisandub hommikusele ja õhtusele tiptunnile alla 10 auto, mis ei too kaasa olulisi muutusi liiklussageduses. Kuna detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel kaasneb mõningane muutus tänavas liiklustiheduses, on planeeringuga ette nähtud täiendavad liikluse rahustamise ja ohutuse parandamise meetmed. Kõigile liiklejatele turvalise liiklemisruumi tagamiseks on vajalik tupiktänav määrata õuealaks ning rakendada liikluse korraldamisel „Õueala” meetmeid.

Korterit ostes on inimesed teadlikud, et korteri juurde kuulub üks parkimiskoht. Lisaks ei ole soovi parkimiskohale kõigil korteriomanikel, seda eriti lähtudes korteri asukohast linnas, mis võimaldab tööl käia ja igapäevaseid käike teha ka ilma autota. Piikonnas on hea ühistranspordi kättesaadavus, ühendusaeg ning jalgsi liiklemise võimalused, mis loovad eelduse, et auto ei ole peamine liikumisvahend.

Külaliste parkimine on võimalik lahendada Kreutzwaldi tänaval. Kuna tegemist on vaikse vähese liiklusega tupiktänavaga, kus võetakse kasutusele õueala meetmed, siis ajutiselt tänavale parkivad autod ei halvenda tänaval liiklemist. Tänavale tuleb tänava omanikul ehk Tartu Linnavalitsusel kavandada parkimiskord, millega tuleb määrata ka parkimiskeelualad.

Ühe korterelamu lisandumisega ei ole ette näha sellist liikluskoormust, mis põhjustaks vajaduse luua läbimurre Tõrviku tänavale. Kui selline läbimurre luua, kasvaks Kreutzwaldi tänava liikluskoormus oluliselt. Vastupidiselt soovitakse tänaval liiklemist kõigile mugavamaks ning ohutumaks muuta läbi liikluse rahustamise meetodite nagu eelpool välja välja toodud.

Lugupidamisega

*Allkirjastatud digitaalselt*

Urmas Makrjakov  
juhataja

Koostas  
Laura Andla  
planeerija