



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
Ülikooli 4-3
51003 TARTU

Teie 13.07.2022
Meie 05.09.2022 nr 9-3.2/DP-19-007

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu korrigeerimisvajadus

Oleme esitatud detailplaneeringu lahenduse ülevaadanud, kuid paraku ei ole arvestatud kõiki eelnevas korrigeerimiskirjas toodud märkuseid. Palume lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

1. Krundi ehitusõigus.

Detailplaneeringuga on kavandatud korterelamu, mille ehitisealune pind on 1100 m², koos lahtiste rõdude ja varikatustega kokku 1300 m². Hoone kõrguse osas on seatud tingimuseks, et suurimast ehitisealusest pinnast kuni 450 m² on lubatud ehitada neljakorruselisena, kuni 440 m² kolmekorruselisena ja kuni 210 m² kahekorruselisena.

Kavandatud hoone eristub naaberhoonetest oma suuruse poolest üsna selgelt. Eelmises 06.06.2022. a esitatud lahenduses kavandati 1100 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonestus, mis oma suuruse poolest erineb tunduvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Nüüd esitatud korrigeeritud lahenduses on suurim ehitisealune pind kavandatud aga 200 m² suurem kui varem, kokku 1300 m². Kuigi vastavalt eelmise korrigeerimiskirja märkusele on neljakorruselise osa ehitisealust pinda vähendatud, siis selle arvelt on suurendatud kolmekorruselise osa ehitisealust pinda. Pakutud lahendus sisuliselt ei muuda hoonet piirkonda sobilikuks.

Seega on krundile kavandatava osas tegemist jätkuvalt liiga suure ja piirkonda sobimatu ehitisealuse pinnaga hoonestusega. Nagu ka eelnevates korrigeerimiskirjades öelnud oleme, siis planeeringust ei selgu, miks on jõutud sellise lahenduseni ja kuidas lahendus sobitub piirkonda.

Kui varasemalt oli kavandatud ehitusõiguse puhul hoonestustihedus ehk FAR (hoonete brutopinna suhe maa-ala pindalasse) $3773 \text{ m}^2 / 3235 \text{ m}^2 = 1,16$, siis korrigeeritud lahenduse puhul on hoonestustihedus $3540 \text{ m}^2 / 3235 \text{ m}^2 = 1,09$, sh ei ole arvestatud suurimat lubatud ehitisealust pinda 1300 m². Samas kui kõrval krundil paikneva F. R. Kreutzwaldi tn 38 kortermaja puhul on FAR $1800 \text{ m}^2 / 3903 \text{ m}^2 = 0,46$; F. Tuglase tn 12 ja F. R. Kreutzwaldi tn 46 krundil 0,45, F. R. Kreutzwaldi tn 34 krundil 0,51. Arvestades eelpool toodut on planeeritava krundi FAR ikkagi suurem kui teistel kruntidel piirkonnas.

Nagu ka eelnevates korrigeerimiskirjades öelnud oleme, siis vastavalt kontaktvööndile jäävad ümbritsevatel kruntidel olevate hoonete ehitisealused pindalad alla 1000 m², eriti Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tupiktänava ääres. Hoone astmeliseks muutmine küll leevendab hoone visuaalset mõju ja muudab seda sobivamaks, kuid sellest hoolimata on kavandatav hoone piirkonda ebasobivalt suur.

Ehitisealust pinda tuleb vähendada selliselt, et neljakorruselise hoone osa mahu ehitisealune pindala on võrreldav kõrval oleva neljakorruselise korterelamuga, mille pindala on 450 m². Kolmekorruselise ja kahekorruselise hoone osa pindalad peavad järgima madalamaid mahte, piirkonna üksikelamud on 200 m² ringis, ning seetõttu võivad olla mõlemad madalamad mahud maksimaalselt 210 m² nagu eelmises lahenduses. Sellise paranduse siseseviimisel on suurim lubatud ehitisealune pindala 870 m² ning krundi FAR 0,88, mis sobib tunduvalt rohkem piirkonda. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et rõdud ja varikatused kuuluvad suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse.

2. Tänavamaa

Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav T3 on kitsas tupiktänav, kus tuleb tagada kõikidele liiklejatele turvaline liiklemisruum. Tänavamaale on kavandatud tõstetud ülekäigurada, jalakäijad suunatakse olemasolevale kitsale kõnniteele teisel pool tänavat. Lisaks vähendatakse sõidukiirust antud tänavalõigul 30 km/h. Planeeringu seletuskirjast ei selgu, miks on just see lahendus antud asukohas parim. Soovitame tänav muuta õuealaks. Õueala lahendus on jalakäijate, ratturite ja laste seisukohast mugavam.

3. Haljastus.

F. R. Kreutzwaldi tn 38 ja F. R. Kreutzwaldi tn 42 vahelisel alal olev kõrghaljastus määratakse likvideerimisele ja sinna kavandatakse hekk. Heki jaoks puudub joonistel vastav leppemärk legendis. Sätetada planeeringus, et krundi haljastusalad peavad olema sidusad ning ligipääsetavad.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee