



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

18.10.2011 nr 1161

Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine, avaliku arutelu korraldamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tartu Linnavolikogu 02.12.2010 otsusega nr 142 algatati Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneering ning vastavalt kinnitatud lähteseisukohtadele on AS Valikraavi Kinnisvara poolt koostatud detailplaneeringu eskiislahendus.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089) ning koostaja AS Vallikraavi Kinnisvara (Sõbra 54, Tartu 50106).

Planeeringu algatamise ettepaneku on teinud Masterstone OÜ ja osühing KENTEX Varahaldus eesmärgiga määrata Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 kruntidele ehitustingimused kolmekorruseliste korterelamute püstitamiseks.

Planeeritav ala pindalaga ca 8000 m² asub Tartu Ülejõe linnaosas ja jääb Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse. Kivi tn 55a ja 57 kinnistutel asusid kaarhallid ja ühekorruline kauplus-ladu, mis on käesolevaks ajaks lammutatud.

Tartu linna üldplaneeringuga on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 22.10.2003 otsusega nr 214 kehtestatud kruntide Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneering, mis määrab maakasutuse sihtotstarbeks Kivi tn 53 krundil 100% elumumaa, teistel nimetatud planeeringu ala kruntidel on maakasutuse juhtfunktsiooniks (70-100% ulatuses) planeeritud ärimaa. Kehtiva kruntide Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu muutmist kavandatakse ainult Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 kruntidel.

Planeerimisettepanekuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse muutmise maakasutuse sihtotstarbe osas, mistõttu on planeeritava ala koosseisu kaasatud naaberkinnistud Kivi tn 53, Pikk tn 12, Pikk tn 12b ja Pikk tn 16 kui üldplaneeringuga määratud sarnase juhtfunktsiooniga ala kinnistud. Planeeritava ala piir ühtib praegu kehtiva detailplaneeringu ala piiriga.

Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette kruntide Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 liitmise

(Pos 1). Krundile Pos 1 on kavandatud kolm kolmekorruselist 9 korteriga korterelamut. Lisaks moodustatakse kruntide Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 arvelt transpordimaa krunt (Pos 2), mis on ette nähtud liita Kivi tänav T53 krundiga tänavamaa piiride laiendamise eesmärgil. Planeerimisettepaneku kohaselt jagatakse kruntide Pikk tn 12 ja Pikk tn 12b vahel paiknev reformimata riigimaa kahe nimetatud krundi vahel ning Pikk tn 12 krundile liidetakse 21 m² (Pos 4) ja Pikk tn 12b krundile 11 m² (Pos 5). Krundile Pos 4 Kivi tn ja Pikk tn nurgale on näidatud hoonestusala vastavalt 2008. a väljastatud ehitusloale, mis näeb ette 3-korruselise äripindadega 8 korteriga hoone püstitamise. Kruntide Kivi tn 53 ja Pikk tn 16 piire planeeringuga ei muudeta. Krundile Pos 3 (Kivi tn 53) on määratud ehitusõigus ühe kolmekorruselise kuni 10 korteriga korterelamu ehitamiseks, mille realiseerimise eelduseks on olemasoleva elamu ja kuuri likvideerimine.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise põhjuseks on kruntide Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine, mis tähendab kehtiva üldplaneeringu muutmist. Kruntide liitmisel moodustuvale krundile soovitakse ehitusõigust kuni kolmekorruseliste korterelamute rajamiseks. Uushoonestuse ehitusaluseks pinnaks soovitakse 850 m² ja kõrgust maapinnast 11 m. Seega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust KeHJS § 6 lg 1 tähenduses. Uued korterelamud soovitakse ehitada piirkonda, kus olemasoleva hoonestuse hulgas on nii elamuid kui ärihooneid. Võib eeldada, et üldplaneeringus ettenähtud ärimaa muutmine elamumaaks toob kaasa pigem madalama kasutusintensiivsuse ja seega potentsiaalselt väiksema keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete täiendavat ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel, samuti ei kaasne planeerimisdokumendi elluviimisega teisi olulisi keskkonnaprobleeme. Planeeritava alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ehitusaegsete keskkonnamõjude ennetamiseks peab ehitaja tagama keskkonnajuhtimissüsteemi olemasolu ja toimimise. Ehitustöödega kaasnevat müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Elamualal tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed tuleb käidelda vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Elamute juurde ehitamine eeldatavalt tihendab piirkonnas mingil määral liiklust, kuid Pikk tn ja Kivi tn on ka praegusel hetkel piirkonna elanikele olulise tähtsusega tänavad ning tiheda liiklusega. Seega olukord piirkonna elanike jaoks oluliselt ei muutu ning märkimisväärset keskkonnamõju suurenemist ei kaasne.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaamet leidis oma 30.09.2011 kirjas nr JT 6-5/29506-2, et KSH algatamine ei ole vajalik.

Eelnevale tuginedes on linnavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2,

planeerimisseaduse § 16 lg 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, lg 3, § 34 lg 1, § 35 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 10 lg 4 ja lg 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, AS Vallikraavi Kinnisvara poolt Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringule koostatud keskkonnamõju eelhinnangut ja Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaameti 30.09.2011 kirja nr JT 6-5/29506-2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Kiita heaks Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu eskiislahendus.
2. Jätta algatamata Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsustega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu.
5. Määrata arutelu ajaks 2. november 2011. a kell 15:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3 III korrus.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu aja ja asukoha kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu koduleheküljel vähemalt nädal aega enne arutelu toimumist.
7. Korraldus jõustub 19. oktoobril 2011. a.
8. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär