



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

07.06.2012 nr 373

Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

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 aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara poolt koostatud detailplaneering.

Planeeritav ala pindalaga ligi 8000 m² asub Tartu Ülejõe linnaosas ja jääb Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse. Kivi tn 55a ja 57 kinnistutel asusid kaarhallid ja ühekorruseline 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% elamumaa, teistel nimetatud planeeringuala 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 muutmine 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 Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu ala piiriga.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav esimene avalik arutelu toimus 02.11.2010, kus Kivi tn 65 ja Kivi tn 73 esindajad esitasid taotluse Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse täiendava arutelu korraldamiseks koos Kivi tn 67a planeeringu koostaja ja nimetatud planeeringust huvitatud isikute osavõtul. Arutelul käsitleti Kivi tn 65 elamu esindajate poolt kirjalikult laekunud küsimusi ja ettepanekuid ning otsustati järgmist:

1. Korrata eskiislahenduse arutelu üheaegselt Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse aruteluga, kaasates Kivi tn 67a planeeringu koostaja ja nimetatud planeeringust huvitatud isikud.
2. Planeeringu koostajal esitada korduva arutelu ajaks alternatiivlahendused tupiktänava äärde pos-le 1 planeeritud hoone paiknemise osas.
3. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel, tänavamaa kavandamisel ja kruntidele juurdepääsude andmisel tuleb teha koostööd ja leida lahendus koostöös Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringuga kavandatavale. Esitada kavandatava juurdepääsutänava ristlõige.

Detailplaneeringu uus arutelu toimus 07.03.2012. Arutelul osalejad toetasid korrigeeritud

planeerimislahendust.

Detailplaneeringu lahendus 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. Uushoonestuse ehitusaluseks pindalaks on kavandatud 850 m², suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on 11 m. 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.

Tänavamaa piiride laiendamise eesmärgil moodustatakse kruntide Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 arvelt transpordimaa krunt (Pos 2), mis on ette nähtud liita Kivi tänav T53 krundiga. Kruntide Pikk tn 12 ja Pikk tn 12b vahel paiknev reformimata riigimaa jagatakse kahe nimetatud krundi vahel. Pikk tn 12 krundile liidetakse 21 m² (Pos 4) ja Pikk tn 12b krundile 11 m² (Pos 5). Kruntide Kivi tn 53 ja Pikk tn 16 piire planeeringuga ei muudeta.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Pos 1 on kavandatud 1 parkimiskoht korteri kohta ja 1 külalise parkimiskoht 10 korteri kohta, kokku 30 kohta. Krundile Pos 3 on kavandatud 10 parkimiskohta, mis on ette nähtud lahendada hoone mahus ja krundil. Krundil Pos 4 on ette nähtud täiendav ehitusõigus ning olemasoleva hoonestuse osaline likvideerimine, mis tuleb teha enne uusehitisele kasutusloa väljastamist. Pos-de 4, 5 ja 6 parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud sellega, et tegemist on kombineeritud parkimisega – päeval kasutavad parkimiskohti peamiselt äripindade külastajad ning öhtul ja öösel on samad kohad korteriomanike kasutuses.

Planeeringu realiseerimiseks sätestab planeering nõude ehitada planeeritud juurdepääsutänav ja sademeveekanalisatsioon, mille rajamine toimub arendajate (käesoleva planeeringu arendaja ja Kivi tn 67a krundi arendaja) omavahelisel kokkuleppel. Kavandatud tänava ehitustööd peavad olema lõpetatud enne planeeritud hoonetele kasutusloa väljastamist. Kavandatud tänav tuleb pärast rajamist üle anda Tartu linnale koos hooldamiskohustusega. Kavandatud sademeveekanalisatsiooni projekteerimistööd peavad olema lõpetatud ja finantseerimise osas kokkulepped saavutatud enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Juurdepääsutee kruntidele Pos 4 ja Pos 5 (servituudiala) rajavad kruntide Pos 4 ja Pos 5 omanikud vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine elamumaaks näeb ette kehtiva üldplaneeringu muutmist. Uued korterelamud kavandatakse piirkonda, kus olemasoleva hoonestuse hulgas on nii elamuid kui ärihooneid. Võib eeldada, et üldplaneeringus ette nähtud ärimaa muutmine elamumaaks toob kaasa ala madalama kasutusintensiivsuse ja seega potentsiaalselt väiksema keskkonnamõju. Linnavolikogu on seisukohal, et planeerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav ja põhjendatud.

Linnavolikogu märgib, et avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linnavalitsuse kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 12 lõiked 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneering vastavalt lisale.*
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 2.-30. juuli 2012 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3 III korrus.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 4.1. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas;
 - 4.2. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
5. Otsus jõustub 11. juunil 2012. a.

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas


Mihhail Lotman
Esimees