

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

15.11.2010 nr LVK-O-0149

**Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Masterstone OÜ ja osaihingu KENTEX Varahaldus esindajalt laekus 16.06.2010 ettepanek kruntidele Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 detailplaneeringu algatamiseks eemärgiga määrata kruntidele ehitustingimused 3-korruseliste korterelamute püstitamiseks.

Tartu linna üldplaneeringuga on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas, mistõttu haaratakse planeeritava ala koosseisu naaberkiinnistud Kivi tn 53, Pikk tn 12, Pikk tn 12b ja Pikk tn 16 kui üldplaneeringuga määratud sarnase juhtfunktsiooniga ala kiinnistud. Planeeritava ala piir ühtib praegu kehtiva detailplaneeringu ala piiriga.

Planeeritav ala pindalaga ca 8000 m<sup>2</sup> asub Tartu Ülejõe linnaosas. Krundid on hoonestatud. Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntidel paiknevad lammutatavad kaarhallid ja ärihoone.

Planeeritav ala jääb Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse. Enne kaevetööde algust või nende ajal tuleb teha vajalikud arheoloogilised uuringud.

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 22.10.2003 otsusega nr 214 kehtestatud [Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneering](#), mis määrab maakasutuse sihtotstarbeks Kivi tn 53 krundil 100% elamumaa, teistel nimetatud planeeringu ala kruntidel on maakasutuse juhtfunktsiooniks (70-100% ulatuses) planeeritud ärimaa. Kehtiva detailplaneeringu muutmist kavandatakse ainult Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 kruntidel.

Arvestades asjaoluga, et Kivi tn 53 krundil säilib kehtiva detailplaneeringuga väikeelamumaa sihtotstarve, naaberkruntidele on kavandatud 20-30% ulatuses elamumaa sihtotstarve ja lähiumbruses paiknevad põhiliselt 2-korruselised korterelamud, peab linnavolikogu planeeritavale alale elamumaa funktsiooni määramist otstarbekaks ja kruntide hoonestamist korruselamutega sobivaks otsuse punktis 3 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 7 p 1, § 10 lg 5, lg 6<sup>1</sup> p 2 ja p 3, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu koostamine eesmärgiga

korrastada kruntide piire ning kaaluda Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntidele kuni 3-korruseliste korterelamute püstitamise võimalusi.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:

3.2.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

3.2.2. Tartu Linnavolikogu 22. oktoobri 2003 otsus nr 214 "Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu kehtestamine";

3.2.3. Kultuuriministri 20. märtsi 1997 määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kivi tn 67 elamu välisuks (19 saj), reg nr 7078;

3.2.4. Tartu Linnavalitsuse [12. mai 2005 korraldus nr 731](#) "Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine".

3.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide kasutamise sihtotstarbed: elamute maa, transpordimaa; ülejäänud kruntidel vastavalt punktis 3.2.2. nimetatud planeeringule;

3.3.2. hoonete suurim lubatud arv Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntidel on kuni 2 põhihoonet, korterite arvu, hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel lähtuda punktis 3.5.

toodud parkimismäärused arvestavast parkimislahendusest ning haljastuslahendusest;

3.3.3. Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 hoone suurim lubatud absoluutkõrgus kuni 45 m (kuni 3 korrust). Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;

3.3.4. ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvet loetelu".

3.4. Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide kõrghaljastuse osakaal planeeritava alal peab olema vähemalt 10% ning korteri kohta tuleb planeerida vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda (koormusindeks). Krundi haljastatud ala peab olema suurem kui hoonestusalast välja jääv kõvakattega ala.

3.5. Parkimine tuleb lahendada krundisisese arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta ja 1 külalise parkimiskoht 10 korteri kohta. Esitada parkimiskohtade arvutus.

3.6. Juurdepääs Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntidele anda Kivi tänavalt Kivi 53T krundi kaudu, vajadusel näha ette tänavamaa laiendamise planeeritava ala kruntide arvelt ning moodustatav tänav maa-ala määrata avalikku kasutusse. Säilitada punktis 3.2.2. nimetatud detailplaneeringus määratud servituudiga juurdepääs Pikk tn 12 kinnistule.

3.7. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku

arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Otsus jõustub 6. detsembril 2010. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 9.11.2010 istungi protokoll nr 70**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde**

Osakond teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine ja kinnitada lähteseisukohad vastavalt eelnõule.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas, mistõttu haaratakse planeeritava ala koosseisu naaberkiinnistud Kivi tn 53, Pikk tn 12, Pikk tn 12b ja Pikk tn 16 kui üldplaneeringuga määrataud sarnase juhtfunktsiooniga ala kiinnistud.

Arvestades asjaoluga, et Kivi tn 53 krundil säilib kehtiva detailplaneeringuga väikeelamumaa sihtotstarve, naaberkruntidele on kavandatud 20-30% ulatuses elamumaa sihtotstarve ja lähiumbruses paiknevad põhiliselt 2-korruselised korterelamud, peab linnavalitsus planeeritavale alale elamumaa funktsiooni määramist otstarbekaks ja kruntide hoonestamist korruselamutega sobivaks otsuse punktis 3 esitatud tingimustel. Planeeritavale alale ulatub kultuurimälestise Kivi tn 67 hoone (välisuks) kaitsetsoon 50 m.

Juhul kui detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut või kui planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p 2 ja 3 järgi detailplaneeringu kehtestamine volikogu pädevuses. Eelnevast tulenevalt ja lähtuvalt Tartu linna ehitusseaduse § 4 lg 4 p 5 on käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Tartu linna üldplaneeringut muutva "Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu" koostamise eesmärgiga korrastada kruntide piire ja kaaluda nimetatud kruntidele kuni 3-korruselise korterelamu püstitamise võimalusi. Planeeritav ala pindalaga ca 8000 m<sup>2</sup> asub Tartu Ülejõe linnaosas.



kivi\_eskiis\_var2.pdf

Ruth Kurss  
planeerija