

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

28.03.2013 nr LVK-O-0504

**Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu kehtestamine**

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 aktsiaseltsi Vallikraavi Kinnisvara poolt koostatud detailplaneering.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 8000 m<sup>2</sup> asub Tartu Ülejõe linnaosas ja jääb Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse. 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](#)". Kehtiva detailplaneeringu muutmist kavandatakse ainult Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 kruntidel.

Planeeringuga muudetakse üldplaneeringu põhilahendust maakasutuse sihtotstarbe osas, mistõttu on planeeritava ala koosseisu kaasatud naaberkrundid Kivi tn 53, Pikk tn 12, Pikk tn 12b ja Pikk tn 16 kui üldplaneeringuga määratud sarnase juhtfunktsiooniga alad. Planeeritava ala piir ühtib Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu ala piiriga.

Kuna planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust ja uued korterelamud soovitakse ehitada piirkonda, kus olemasoleva hoonestuse hulgas on nii elamuid kui ärihooneid, võib eeldada, et üldplaneeringus ette nähtud ärimaa muutmine elamumaaks toob kaasa pigem madalama kasutusintensiivsuse ja seega potentsiaalselt väiksema keskkonnamõju. Eelnevale tuginedes asus linnavalitsus [18.10.2011 korraldusega nr 1161](#) seisukohale, et planeeringuga kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

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. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 850 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud suhteline 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. Krundil Pos 4 on ette nähtud täiendav ehitusõigus ning olemasoleva hoonestuse osaline likvideerimine, mis tuleb teha enne uusehitisele kasutusloa väljastamist.

Tänavamaa laiendamise eesmärgil moodustatakse Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 arvelt eraldi krunt (Pos 2), mis liidetakse 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 m<sup>2</sup> (Pos 4) ja Pikk tn 12b krundile 11 m<sup>2</sup> (Pos 5). Kruntide Kivi tn 53 ja Pikk tn 16 piire planeeringuga ei muudeta.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta ja 1 külalise parkimiskoht 10 korteri kohta. Krundile Pos 1 on kavandatud kokku 30 parkimiskohta, Pos 3 on kavandatud 10 parkimiskohta, mis on tuleb lahendada hoone mahus. Pos 4, 5 ja 6 parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud sellega, et tegemist on kombineeritud parkimisega – päeval kasutavad parkimiskohti peamiselt äripindade külastajad ning õhtul ja öösel on samad kohad korteriomanike kasutuses.

Tartu Linnavolikogu [07.06.2012 otsusega nr 373](#) võeti Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ajal, 2.-30. 07. 2012, laekusid planeeringu lahenduse kohta ettepanekud/vastuväited Kivi tn 65 ja Kivi tn 73 kruntide esindajatelt. Ettepanekud ja vastuväited puudutasid kavandatavate hoonete arhitektuur-ehituslikke ning piirkonna liikluskorralduslikke küsimusi. Tartu Linnavalitsus võttis [25.09.2012 korraldusega nr 1041](#) seisukohad laekunud ettepanekute/vastuväidete osas. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 10.10.2012. Arutelu tulemuse kohaselt on planeeringu seletuskirja korrigeeritud ja täiendatud. Ettepanekute/vastuväidete tegijad on muudatustega nõustunud. Planeeringu osas vaidlusküsimusi üles jäänud ei ole.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p-d 2 ja 3, § 24 lg-d 3 ja 5, Tartu linna ehitismääruse § 19 lg-d 1 ja 3 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. Kehtestada Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 27.03.2013 istungi protokoll nr 22**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu kehtestamine" juurde

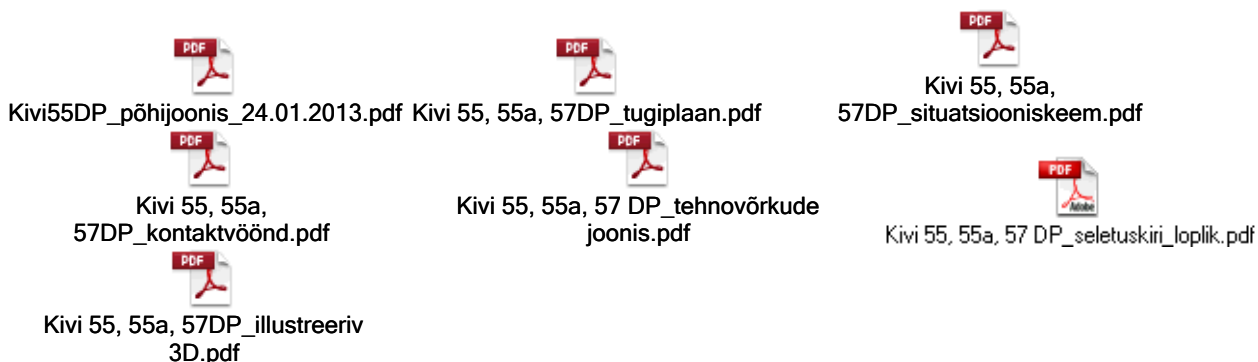
Linnavalitsus teeb ettepaneku kehtestada eelnõus käsitletud detailplaneering. Linnavalitsus on seisukohal, et planeerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav ja üldplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarbe muutmise antud piirkonnas on põhjendatud.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks maakasutuse sihtotstarbe osas Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 kruntidel ning planeeringualale ulatub arhitektuurimälestise (Kivi tn 67 elamu välisüks (19. saj)) kaitsevöönd, on detailplaneeringu kehtestamine kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 kohaselt linnavolikogu pädevuses.

Planeerimislahendus on välja töötatud koostöös planeeritava ala kruntide omanikega. Detailplaneering on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt kontrollitud ning on kooskõlas linnavalitsuse 31.10.2006 määruse nr 27 lisaga 5. Detailplaneering on nõuetekohaselt kooskõlastatud.

Planeerimisseaduse § 23 tulenevalt teeb maavanem järevalvet detailplaneeringu koostamise üle, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Linnavalitsus on esitanud detailplaneeringu järelevalve tegemiseks ja seisukoha võtmiseks Tartu maavanemale. Osakonnale teadaolevalt detailplaneeringule heakskiidu saamiseks takistavaid asjaolusid ei esine. Tartu maavanema poolt antud heakskiit on detailplaneeringu kehtestamise otsuse vastuvõtmise eelduseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu kehtestamise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel.



Ruth Kurss  
planeerija