

---

**aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA**

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

**Töö nr DP-2/11**

## **KIVI TN 55, KIVI TN 55a, KIVI TN 57 KRUNTIDE JA LÄHIPIIRKONNA DETAILPLANEERING**

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Ülejõe linnaosa***

*Detailplaneeringu tellija: **Tartu Linnavalitsus***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Mati Tusov***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu***

*aktsiaselts **Vallikraavi Kinnisvara***

---

# SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1.Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta.....</b>	<b>5</b>
<b>2.Olemasolev olukord.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</b>	<b>6</b>
<b>4.Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus.....</b>	<b>10</b>
<b>5.Krundi hoonestusala piiritlemine.....</b>	<b>11</b>
<b>6.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</b>	<b>11</b>
<b>7.Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....</b>	<b>13</b>
<b>8.Ehitistevahelised kujad.....</b>	<b>13</b>
<b>9.Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....</b>	<b>13</b>
<i>9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....</i>	<i>13</i>
<i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....</i>	<i>14</i>
<i>9.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>15</i>
<i>9.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>15</i>
<i>9.5. Sidevarustus.....</i>	<i>16</i>
<i>9.6. Soojavarustus.....</i>	<i>16</i>
<i>9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.....</i>	<i>16</i>
<b>10.Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>17</b>
<b>11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....</b>	<b>17</b>
<b>12. Servituutide vajaduse määramine.....</b>	<b>18</b>
<b>13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>18</b>
<b>14. Arheoloogilisest miljöopiirkonnast tulenevad nõuded.....</b>	<b>19</b>
<b>15.Planeeringu elluviimise võimalused.....</b>	<b>19</b>

<b>II KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD</b>	
<b>KOOSKÖLASTUSED.....</b>	<b>20</b>
<b>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.....</b>	<b>22</b>
<i>1.Situatsiooniskeem 1:4000.....</i>	<i>23</i>
<i>2.Olemasolev olukord 1:500.....</i>	<i>24</i>
<i>3.Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000.....</i>	<i>25</i>
<i>4.Planeeringu eskiisjoonis 1:500.....</i>	<i>26</i>
<i>5.Maakasutus ja kitsendused.....</i>	<i>27</i>
<i>6.Tehnovõrkude planeering.....</i>	<i>28</i>
<i>7.Illustreeriv 3D joonis.....</i>	<i>29</i>

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta.

Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneering algatati 02. detsembri 2010.a Tartu Linnavalikogu otsusega nr 142 „Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korrastada kruntide piire ja kaaluda kruntide Kivi tn 55, 55a ja 57 liitmisel moodustuvale krundile kuni 3-korruselise korterelamu püstitamise võimalusi.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Tartu Maakorralduse OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr KE-6764 ja KE-6839, välja antud 16.06.2010.a ja 10.12.2010.a;
- Tartu Linnavalikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalikogu 22. oktoobri 2003 otsus nr 214 „Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu kehtestamine”;
- Kultuuriministri 20. Märtsi 1997 määrus nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kivi tn 67 elamu välisuks (19. saj), reg nr 7078;
- Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005 korraldus nr 731 „Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Pikk tn 12	1741	4622203	79514:017:0044	Ärimaa 70%, Elamumaa 30%	Osäühing Hermitar
2	Pikk tn	492	4822003	79514:017:0043	Ärimaa	Aktsiaselt

	12b					Majest
3	Pikk tn 16	338	2703	79514:017:0002	Ärimaa 50%, Elamumaa 50%	
4	Kivi tn 53	2145	3406703	79514:017:0027	Elamumaa	
5	Kivi tn 55	660	711703	79514:017:0017	Elamumaa	Osäühing Kentex Varahaldus
6	Kivi tn 55a	1754	4481403	79514:017:0042	Ärimaa	Osäühing Kentex Varahaldus
7	Kivi tn 57	1145	4461503	79514:017:0045	Ärimaa	Masterstone OÜ
8	Kivi tänav T53	3781	5359903	79514:017:0049	Transpordimaa	Tartu linn

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartus Ülejõe linnaosas. Planeeritava ala suurus on ca 8000 m<sup>2</sup>. Planeeritavatel Kivi tn 55a ja 57 kinnistutel asuvad kaarhallid ja 1-korruseline kauplus-ladu, mis käesolevaks ajaks on lammutatud. Kivi tn 53 kinnistul asub 2-korruseline viie korteriga elamu ja kuur. Mõlema ehitise seisukord on halb. Pikk tn 12 kinnistul asuvad 3-korruseline äri- ja teenindushoone ning äri- ja eluhoone. Pikk tn 12b kinnistul asub 2-korruseline kaubandushoone. Pikk tn 16 kinnistul paiknevad 2-korruseline elamu-kauplus ja kuur.

Kõrghaljastust on planeeringualal minimaalselt, vaid 4 puud Kivi tn 53 kinnistul ja üks okaspuu Pikk tn 12b kinnistul. Planeeringuala maapind on üldjuhul tasane, Kivi tn 55a ja 57 kinnistutel paiknevad hoonete lammutusjäätmete hunnikud.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal vee- ja kanalisatsioonitorud, soojatorud, sidekaablid ja elektri kaablid. Kitsendustest ulatuvad planeeringualale soojatorustike ja elektri kaablite kaitsevööndid ning arhitektuurimälestise Kivi tn 67 elamu välisuks (19. saj) kaitsevöönd. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas, Pikk tänava ja Kivi tänava nurgal. Planeeringualast idas paikneb Tartu Raatuse Gümnaasiumi territoorium. Planeeringualast põhjapoole üle Kivi tänava jääb Kivikese lasteaed, edelapoole üle Pikk tänava jääb 5-korruseline korterelamu. Planeer-

ringualast üle kooli spordiplatsi Raatuse tänava äärde jääb samuti 5-korruseline korterelamu. Kivi tänava ääres, planeeringualast Jaama tn pool, paiknevad peamiselt 2-korruselised viilkatusega puitelamud, mis jäävad Jaama ja Puiestee tn miljööväärtusega hoonestusala piiridesse. Planeeringualast üle Kivi tänava Pikk ja Kivi tänavate nurgal asub 3-korruseline äripinnaga korterelamu. Planeeringualast lõunapool Pikk ja Raatuse tänavate nurgal asub 6-korruseline üliõpilaste ühiselamu, sellest kesklinna poole jääb Raatuse kaubamaja. Piirkonna hoonestuse välisviimistluses domineerivad krohvitud pinnad, puit, kivi ja betoon.

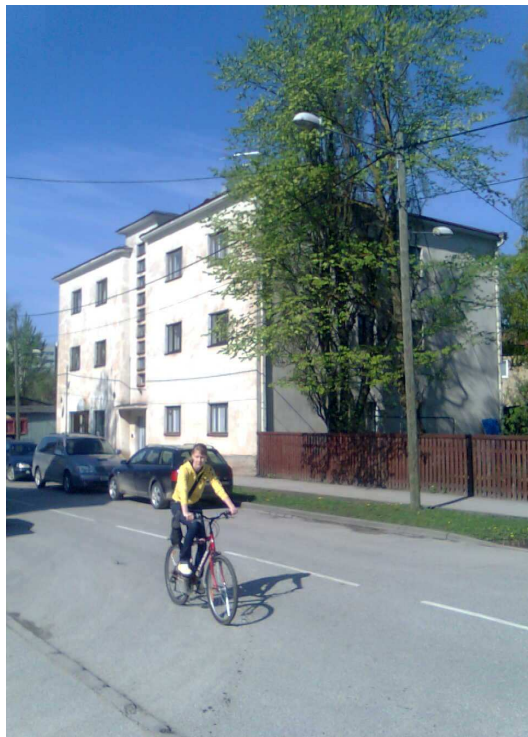
Planeeritava hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on aluseks võetud olemasolevate hoonete kõrgusi lähiümbruses, ennekõike planeeringualal paiknevaid olemasolevaid säilitatavaid hooneid silmas pidades. Analüüsitud on ka hoonete kõrguseid Kivi tänava lõikes (vt lisa 25), millest lähtub, et hoonete absoluutkõrgused Kivi tänava planeeringuala poolses küljes jäävad vahemikku 41.90 (perspektiivis likvideeritav) kuni 46.80 meetrit. Planeeringuala vastas Pikk ja Kivi tänavate nurgal paikneva hoone absoluutkõrguseks on 47.10 meetrit.



Vaade piki Kivi tänavat Jaama tänava poole (2-korruselised viilkatusega puitelamud)



Vaade piki Kivi tänavat kesklinna poole (5-korruselised korterelamud)



Vaade

planeeringualalt üle tänava Kivi ja Pikk tn nurgal asuva 3-korruselise äripinnaga korterelamu poole



Vaade planeeringualalt üle Kivi tänava lasteaia poole

Planeeringuala lähedusse jäävad ka mitmed rohealad. Jaama tänava ääres asub Lauupeomuseumi park. Kesklinna poole üle Narva mnt jääb Emajõe äärne park. Lähipiirkonna rekreatsioonialadena võib arvestada ka kooli spordiplatsi ja lasteaia mänguväljakuid.

Planeeringuala piirneb loodekülgelt Kivi tänavaga ja edelast Pikk tänavaga, mis on mõlemad suhteliselt väikese liikluskoormusega kahesuunalist liiklust võimaldavad juurdepääsutänavad. Juurdepääs planeeringualale toimub nii Pikk tänavalt kui Kivi tänavalt. Jalakäijate peamised liikumissuunad on mööda Pikk ja Kivi tänavatel asuvaid kergliiklusteid. Oluline jalakäijate liikumissuund kulgeb ka kooli territooriumi ja Kivi tänava vahel planeeringuala kirdeservas paikneval tänavamaal. Seal on pinnaskattega tee ja kergliiklusteed ei ole veel välja ehitatud, aga jalakäijad (eriti kooliõpilased) kasutavad seda lõiku väga intensiivselt. Läbi kooli territooriumi pääseb sealtkaudu ka Raatuse tänavale.

Planeeringualale on hea juurdepääs ühistranspordiga, mille peatused asuvad Raatuse tänaval ühiselamu ees ja Narva mnt-l Kivi tänava ja Narva mnt nurgal.



Planeeringuala vahetus läheduses paikneb kultuuriministri 20. Märtsi 1997 määrusega nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ arhitektuurimälestiseks tunnistatud Kivi tn 67 elamu välis- uks (19. saj), reg nr 7078, mille kaitsevöönd ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast kirdepoole jääb Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005 korraldusega nr 731 alga- tatud Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringuala, mis on koostamisel ning kuhu on eskiisi põhjal kavandatud kaks 2,5-korruselist korterelamut.

Tartu linna üldplaneeringu kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestus- alad“ kohaselt jääb planeeritav ala arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse, mistõttu peab alal kaevetööde teostamine toimuma arheoloogi järelevalve korras. Sama kaardi kohaselt jääb planeeringuala vahetusse lähedusse alates Kivi tn 65 kinnistust piki Kivi tänavat Jaama tänava poole Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala.

Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas.

Arvestades asjaoluga, et Kivi tn 53 krundil säilib kehtiva detailplaneeringuga elamumaa sihtotstarve, naaberkruntidele on kavandatud 20-30% ulatuses elamumaa sihtotstarve ja lähiümbruses paiknevad põhiliselt 2-korruselised korterelamud, on üldplaneeringu muudatus põhjendatud. Samuti on üldplaneeringu muudatusotsuse kaalutlemisel arvestatud sellega, et planeeritaval alal ja sellega külgneval alal paiknev nn Pika tänava kaubahoov käesoleval ajal ei toimi enam funktsionaalse ja efektiivse äripiirkonnana. Paljud ettevõtted on oma tegevuse kaubahoovis lõpetanud ning veel tegutsevate ettevõtete äritegevus ei ole tasuv. See võib olla tingitud sellest, et kaubahoov asub äritegevuse jaoks liiga kõrvalises kohas. Äritegevust soodustavad asukohad suuremate tänavate (põhitänavad, jaotustänavad) ääres. Antud piirkonna tänavad, nii Pikk tänav alates Raatuse tänava ristist kui Kivi tänav on kõrvaltänavad, mille kaudu on tagatud juurdepääs piirkonna kruntidele. Mis tähendab seda, et neid tänavaid kasutavad liiklemiseks peamiselt vaid piirkonna elanikud. Elamupiirkonna rahulikkuse seisukohalt on see muidugi positiivne, samas äritegevusele mõjub pärssivalt. Piirkond on perspektiivikas elamuala, kuna kõik eluks vajalik on nõ käe-jala juures. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad nii lasteaed kui kool, samuti Raatuse kaubamaja ning kiiremate ostude tegemisel on abiks Pika ja Kivi tn nurgal asuv toidupood. Oluliseks

plussiks on ka rekreatsioonialad läheduses. Kooli õuel on jalg- ja korvpalli mängimise võimalused. Samuti toimuvad kooli ruumides mitmed erinevad treeningud ja hobiringid nii lastele kui täiskasvanutele (spordisaali tingimused on head). Lisaks jäävad ala lähedusse mitmed rohealad. Samuti asub piirkond kesklinnale mugavalt lähedal.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

#### **4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus**

Detailplaneeringuga on ette nähtud liita krundid aadressiga Kivi tn 55, Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 moodustamaks krunt Positsioon 1. Lisaks moodustatakse kruntide Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 arvelt krunt Positsioon 2, mis on ette nähtud liita Kivi tänav T53 krundiga tänavamaa piiride laiendamise eesmärgil. Kruntide Pikk tn 12 ja Pikk tn 12b vahel paiknev reformimata riigimaa jagatakse kahe nimetatud krundi vahel ning Pikk tn 12 krundile liidetakse 21 m<sup>2</sup> ja Pikk tn 12b krundile 11 m<sup>2</sup>. Kruntide Kivi tn 53 ja Pikk tn 16 piire planeeringuga ei muudeta. Kruntide moodustamine ja sihtotstarbed on esitatud kruntide moodustamise tabelis maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

Krundile Positsioon 1 on kavandatud kolm 3-korruselist korterelamut kokku 27 korteriga. Krundile Positsioon 3 on määratud ehitusõigus ühe 3-korruselise kuni 10 korteriga korterelamu ehitamiseks, mille realiseerimise eelduseks on olemasoleva elamu ja kuuri likvideerimine. Krundile Positsioon 4 Kivi tn ja Pikk tn nurgale on näidatud hoonestusala vastavalt 2008. a väljastatud ehitusloale, mis käesolevaks ajaks on aegunud, kuna seda pole hakatud realiseerima. Nimetatud ehitusprojektis on Pikk tn 12 krundil paiknevaid hooneid teenindavad parkimiskohad näidatud Kivi tn 55 ja Kivi tn 55a kruntidele. Kuna krundid Kivi tn 55 ja Kivi tn 55a ei ole enam Pikk tn 12 krundi omaniku valduses ning servituuti nimetatud kruntidele seatud pole, kohustatakse säilitama seal parkimiskohad Pikk tn 12 krundi tarbeks, siis on uue ehitusloa taotlemise eelduseks krundil olemasolevate hoonete osaline likvideerimine. Seda eesmärgil tekitada krundile Pikk tn 12 ruumi parkimiskohtade tarbeks, mis tuleb lahendada oma krundil. Lisaks tuleb hoone projekteerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavuskolmnurk Pikk tn – Kivi tn ristmikul.

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete

suurim lubatud kõrgus. Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 6.

## **5. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning kajastuvad planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Kohustuslik ehitusjoon on määratud piki tänavamaa punast joont. Rõdud ja terrassid võivad ulatuda hoonestusalast väljapoole 2 meetri ulatuses. Rõdude ehitusala piir on kajastatud põhijoonisel.

Kavandatavate hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

Positsioon 1 ja 3:

- muu kolme või enama korteriga elamu (11222);

Positsioon 4:

- kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- muu kolme või enama korteriga elamu (11222);

Positsioon 5:

- kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- büroo- ja administratiivhooned (12200);

Positsioon 6:

- kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- muu kahe korteriga elamu (11212).

## **6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeritud krundile Positsioon 1 on kavandatud Kivi tänavalt Kivi tänav T53 krundi kaudu. Selleks on ette nähtud tänavamaa laiendamine kruntide Kivi tn 55a ja Kivi tn 57 arvelt. Planeeritud tänavamaa krunt Positsioon 2 on ette nähtud määrata avalikku kasutusse ja liita Kivi tänav T53 krundiga. Planeeritud juurdepääsutee on kavandatud 5 m laiune ja võimaldab kahesuunalist liiklemist. Sõidutee kõrvale on kavandatud 2 meetri laiune kergliiklustee. Juurdepääs krundile Pos 3 on Kivi tänavalt, kruntidele Pos 4 ja 6 Pikk tänavalt. Lisaks on kavandatud juurdepääsuservituudid läbi planeeritava krundi Pos 1 kruntide Pos 4 ja 5 kasuks. Krundile Pos 5 on kavandatud juurdepääsuservituudiga juurdepääs nii maja taha läbi

krundile Pos 1 kavandatud tagumise parkla kui maja ette läbi kruntide Pos 1 ja Pos 4. Juurdepääsuservituudiga määratud alal on ette nähtud liiklemine nii autoga kui jalakäijatele.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Planeeritav ala asub vahevööndis ja vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad" võib parkimismormatiivi piirkonnas suurendada. Sellest tulenevalt on parkimiskohti krundile Pos 1 planeeritud arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta ja 1 külalise parkimiskoht 10 korteri kohta, kokku 30 kohta. Krundile Positsioon 3 on kavandatud 10 parkimiskohta, mis on ette nähtud lahendada hoone mahus ja krundil. Krundil Positsioon 4 on olemasolevast ja ehitusloa järgesest hoonestusest vaba pinda vähe, mistõttu parkimiskohtade lahendamine krundil on komplitseeritud. Seetõttu on planeeringuga ette nähtud olemasoleva hoonestuse osaline likvideerimine, mis tuleb teostada enne ehitusloaga hoonete kasutusloa väljastamist. Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud sellega, et tegemist on kombineeritud parkimisega – päeval kasutavad parkimiskohti peamiselt äripindade külalastajad ning öhtul ja öösel on samad kohad korteriomanike kasutuses. Krundile Positsioon 5 on kavandatud 6 parkimiskohta ning krundile Positsioon 6 3 kohta. Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (vahevööndi norm).

Aadress	Planeeritud korterite arv, brutopind	Parkimismormatiiv (korterite arv*0,9; suletud brutopind/150)	Planeeritud parkimiskohtade arv
Positsioon 1	Korterelamud (27 korterit)	$27*0,9=24,3$	30
Positsioon 3	Korterelamu (10 korterit)	$10*0,9=9$	10
Positsioon 4	16 korterit, neist 8 olemasolevad, 1300 m <sup>2</sup> äripinda	$8*0,9=7,2$ $8*0,7=5,6$ $1300/150=8,6$	16
Positsioon 5	576 m <sup>2</sup> äripinda	$576/150=3,8$	6
Positsioon 6	2 olemasolevat korterit, 150 m <sup>2</sup> äripinda	$2*0,7=1,4$ $150/150=1$	3

Parkimisala on krundi haljasalast kavandatud eraldada hekiga. Kivi tänava poolsesse parklasse on võimalik juurdepääs piirata tõkkepuuga, mille vajadus ja asukoht täpsustuvad projekteerimise etapis. Tagumisse parklasse juurdepääsu piiramine ei ole ette nähtud seoses juurdepääsuservituudiga krundi Pos 5 kasuks. Ärikruntide liikluskorraldus on ette nähtud projekteerimise staadiumis arusaadavalt maha märkida. Nii haljastuse kui krundisiseste teeradade asukoht ja katend täpsustatakse projektiga. Sissesõiduteel üle kõnnitee tagada sõidutee konstruktsioon. Liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritava krundi Positsioon 1 kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Planeeritud hoonete õuealale on kavandatud haljasala. Krundi haljastatud ala moodustab ca 35% krundi pinnast. Krundi Positsioon 3 haljastatud ala moodustab 38,6% krundi pinnast. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Lumekoristus on ette nähtud lahendada lumeladustamise aladena, mis on kavandatud planeeritud parklate kõrvale. Kavandatud tänavalõigult kogutud lumi ladustatakse alale, mis on kavandatud Kivi tn 67A detailplaneeringuga tänava äärde Kivi tn 65A krundile.

Krundi Positsioon 1 hoonestus ja hooviala on kavandatud piirata piirdega. Piirete paiknemine ja haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **8. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Krundile Positsioon 1 kavandatud hoonetele on kavandatud tuletõkkesein seoses sellega, et nende omavaheline kaugus on 5,2 meetrit. Krundile Positsioon 3 planeeritud korterelamu sein, mis jääb vastu Pikk tn 12 krundile kavandavat hoonet, on ette nähtud tulemüüri nõuetele vastavana.

## **9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

### **9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Vastavalt AS Tartu Veevärk 08.02.2012 tehnilistele tingimustele nr INF/96 on ette nähtud planeeritavale krundile Positsioon 1 kavandatud elamud veega varustada ühe veeühenduse ja peaveemõõdusõlme kaudu. Tänavatorustikust on planeeritud veeühendus ühte tänava äärde kavandatud hoonetest. Ülejäänud kahe krundile kavandatud hoone veega varustamiseks on planeeritud hoonetevaheline torustik. Kivi tn 55 ja Kivi tn 57 kinnistutel paiknevad olemasolevad De 32 veeühendused on ette nähtud likvideerida. Krundile Positsioon 3

kavandatud hoonele on planeeritud uus veeühendus tänavatorustikust, olemasolev veeühendus on ette nähtud likvideerida. Teiste planeeringualal asuvate kruntide veevarustus on ette nähtud säilitada olemasolevate ühendustorustike kaudu.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast maaalusest tuletõrje veevõtukoolest, mis asub Pikk tänaval Pikk tn 12 kinnistu ees. Planeeritud hoonestusalade suurim kaugus nimetatud veevõtukoolest on 77 m.

## 9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritavale alale on vastavalt AS Tartu Veevõrk 08.02.2012 tehnilistele tingimustele nr INF/96 kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Planeeritava krundi Positsioon 1 elamute reovesi on ette nähtud juhtida Kivi tänava kanalisatsioonitorustikku De 450. Kanaliseerimiseks on planeeritud uus ühendustorustik tänavatorustikust. Uus torustik on ette nähtud kulgema kahe tänava äärde planeeritud maja vahelt, kust torustik hargneb kinnistul paiknevate elamuteni. Olemasolevad ühendustorustikud ja tööst kõrvaldatavad kinnistusesed torustikud on ette nähtud likvideerida. Kivi tn 55 kinnistul paiknev Pikk 12 hoonet teenindav kanalisatsioonitorustik on kavandatud ümber tõsta seoses sellega, et see jääb planeeritava hoonestusala alla. Krundile Positsioon 3 on samuti kavandatud uus ühendustorustik tänavatorustikust kavandatud hooneni. Teistele planeeringualal asuvatele kruntidele on ette nähtud säilitada olemasolevad ühendused Kivi ja Pikk tänava kanalisatsioonitorustikku.

Planeeritud kruntide Positsioon 1 ja Positsioon 3 ning planeeritud tänavalõigu sademevee eesvooluks on kavandatud „Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademevee eelprojekti“ (AS K&H töö nr 1791VK07) Kivi tänavale eelprojekteeritud sademeveetorustik Di 272 (De 315). Selleks tuleb valmis ehitada Kivi tänava sademeveetorustik kogu planeeringuala ulatuses kuni Pikk tänava kollektorini ning Pikk tn kollektorist Kivi tänavale valmis ehitatud 21-meetrine De 250 torulõik tuleb suurema toru vastu välja vahetada. Nimetatud tänavatorustikust on planeeritud ühendused planeeritavatele kruntidele Positsioon 1 ja 3 ning planeeritavale juurdepääsuteele Positsioon 2. Planeeritavate kruntide Positsioon 4, 5 ja 6 sademevee eesvooluks on kavandatud Pikk tn De 790 kollektor. 10- ja enamakohalistest parklatest ja sõiduteelt kogutud sademevee puhastamiseks on kruntidele planeeritud õli-liivapüüdurid, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Seoses sellega, et Emajõe kõrge veeseisu ajal on oht, et sademeveesüsteemid antud piirkonnas on uputatud, ei tohi maapinna abs.kõrgus olla alla 33.50 m. Parklate ja planeeritava juurdepääsutee kalded on ette nähtud projekteerida selliselt, et

sademeveed oleks juhitud kavandatud restkaevudesse. Sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

Planeeringujärgsete kanalisatsioonitorustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, millele eelnevalt taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

### 9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritavate objektide arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus arvestades Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk poolt 06.02.2012 väljastatud tehniliste tingimustega nr 198303.

Arvutuslik elektri koormus planeeritavatel elamutel krundil Pos 1 on ligikaudu 380kW ja planeeritaval korterelamul krundil Pos 3 ca 120kW. Krundile Pos 1 planeeritavate hoonete elektrivarustuse toide on planeeritud kinnistu kirdeservas planeeritava juurdepääsutee ääres asuva olemasoleva liitumiskilbi kaudu, mis on kavandatud ümber tõsta Kivi tänava äärde kruntide Positsioon 1 ja Positsioon 3 piirile. Selleks on vajalik pikendada olemasolevat madalpingekaablit mööda planeeritavat juurdepääsu tänava serva kuni Kivi tänavani ja piki Kivi tänavat kuni krundi Positsioon 3 piirini. Sinna on kavandatud lisaks ümbertõstetud liitumiskilbile transiitkapp ja liitumiskilp krundi Positsioon 3 tarbeks. Toide tuleb olemasolevast alajaamast nr 39 nimetatud maa-aluse madalpinge kaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objektide peakilpidesse on ette nähtud maa-aluste kaablitega. Planeeritaval kinnistul Pos 1 asuv olemasolev madalpinge kaabelliin ja kinnistule Pos 3 kulgev õhuliin on ette nähtud likvideerida. Kinnistu kaguserva läbivatele olemasolevatele madal- ja kõrgepinge kaabelliinidele on ette nähtud seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Planeeritava juurdepääsutee (Pos 2) alla jääv olemasolev kaabelliin on ette nähtud ümber tõsta tee äärde kergliiklustee alla. Ülejäänud planeeringualal asuvate kruntide elektriühendusi ei ole ette nähtud muuta.

Tööprojektid tuleb kooskõlastada täiendavalt OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkonnaga.

### 9.4. Välisvalgustus

Planeeritavale juurdepääsutänavale on kavandatud tänavavalgustus. Planeeringus on esitatud tänavavalgustuspostide orienteeruvad asukohad (vt joonis 6 Tehnovõrkude planeering). Tänavavalgustuse toide on kavandatud alajaamast nr 39.

Krundisisene valgustus ja parklate valgustus tuleb lahendada krundisisese projektierimise käigus.

### 9.5. Sidevarustus

Planeeritava krundi Positsioon 1 kahe Kivi tänava äärsel hoone sidevarustus on kavandatud olemasolevate sideühenduste kaudu. Krundi kolmanda hoone sidevarustus on ette nähtud Kivi tn 55 krundi läänepoolses osas paiknevast sidekaevust, kust saavad sidevarustuse ka Kivi tn 53 hoone ja üks Kivi tn ääres paiknevatest hoonetest krundil Positsioon 1. Ülejäänud planeeringualal paiknevate kruntide sidevarustuse osas muudatusi ei kavandata. Hoonete sisevõrk on ette nähtud PON-tehnoloogial optiliste kaablitega, kasutada CAT5/ CAT6 vaskaableid. Kaablite mahud ja täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elion Ettevõtte AS-ga.

### 9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 28. veebruaril 2012.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 13/12 on planeeritav soojustorustik ette nähtud ühendada olemasoleva soojustorustiku sobivalt lõigult. Igale hoonele on kavandatud eraldi sisend. Pikk tn 12 hoonele on kavandatud uus sisendsoojustorustik otse tänavalt (Pikk tn torustikust). Pikk tn 12b hoonele on planeeritud soojustorustik Kivi tänaval paiknevast soojustorustikult läbi kruntide Pos 1 ja Pos 4. Selleks on nimetatud kruntidele ette nähtud määrata servituut võrguvaldaja kasuks. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepäigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projektierimise tehnilised tingimused.

### 9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (vt joonis 6). Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused planeeringulahenduse elluviimiseks.

Tabel 2 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Pikkus tänava maa-alal (m)</b>	<b>Kogupikkus (m)</b>
Veetoru	-	72
Reoveekanaliseerimise toru	-	96 sh 26 m ümbertõstetavat



		kanalisatsioonitorustikku
Sademeveekanaliseerimise toru	69+21 (eelprojekteeritud torustik) + 75	190
Sidekaabel	-	68
Madalpingekaabel	99+32 (ümbertõstetav kaabel)	213
Tänavavalgustuskaabel	56	133
Soojatorustik	-	122

## **10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.**

Krundile Positsioon 1 tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Prügimaja võimalik asukoht on kavandatud parkimisala äärde. Prügikonteinerite võimalik asukoht on joonisel näidatud ka kruntidel Pos 3, 4, 5 ja 6. Hoonete projekteerimise etapis kaaluda maa-aluste jäätmemahutite kasutamist. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Parkla sadevee puhastamiseks nähakse ette õli-liivapüüdur.

Ehitusaegsete keskkonnamõjude ennetamiseks peab ehitaja tagama keskkonnajuhtimissüsteemi olemasolu ja toimimise. Ehitustööde aegset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Rammitavate vaiade kasutamine ehitise püstitamisel on keelatud.

## **11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.**

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestavad ja atraktiivsed. Katusekattematerjalina võib kasutada kivi. Hoonete katusekalle võib olla 0-45°. Lamekatusega hoone puhul võib 3 korruse ehitusalune pindala olla maksimaalselt 60% alumiste korruste pinnast. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest vääririkad ja esinduslikud. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Hoonete sügavus ei tohi olla suurem kui 13 meetrit. Soovitav on rajada kavandatava krundi Pos 1 hoonestuse ja hooviala ümber piire vastavalt põhijoonisel esitatud asukohale, tagamaks hoovis mängivate laste turvalisuse ja

elanike privaatsuse. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit, materjal puit või keevisvõrk kombineerituna hekiga. Ette on nähtud rajada rõdusid ja/või terrasse. Rõdud võivad hoonestusalast välja ulatuda 2 meetri ulatuses, kuid peavad jääma krundi piiridesse. Pandused ja trepid ei tohi ulatuda tänavamaale. Hoonete lubatud suhteline kõrgus on 11 m, maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 45.00 m. Sokli kõrgus võib olla maksimaalselt 1 meeter ja akna kõrgus tänava pinnast maksimaalselt 1,6 meetrit. Korterite hoiuruumid lahendada selliselt, et oleks tagatud jalgrattakasutajate vajaduste rahuldamine. Hoonetevahelisele alale näha ette hoiuraam. Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

## 12. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt tabelile 2.

Tabel 2 Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Positsioon 1	Positsioon 4, Positsioon 5	Juurdepääsuservituut
Positsioon 4	Positsioon 5	Juurdepääsuservituut
Positsioon 1, Positsioon 4, Positsioon 5, Pikk tn 14	Eesti Energia AS	Elektrikaablite isiklik kasutusõigus
Positsioon 1, Positsioon 4	AS Tartu Keskkatlamaja	Soojatorustiku isiklik kasutusõigus

Servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 6).

## 13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid);

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

#### **14. Arheoloogilisest miljöopiirkonnast tulenevad nõuded**

Kuna planeeringuala jääb osaliselt Tartu linna üldplaneeringu kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad“ kohase arheoloogilise miljöopiirkonna piiridesse, peab seal kaevetööde teostamine toimuma arheoloogi järelevalve korras. Leidude ilmnmisel tuleb kaevetööd peatada ning kohale kutsuda linnaarheoloog, kes määrab edasise tegevuse. Arheoloogilised kaevamised teostatakse leidude ilmnmisel.

#### **15. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada planeeritud tänav ja planeeritud sademeveekanalisatsioon, mille väljaehitamine toimub arendajate (käesoleva planeeringu arendaja ja Kivi tn 67a krundi arendaja) omavahelisel kokkuleppel. Kavandatud tänava ehitustööd peavad olema lõpetatud enne planeeritud hoonetele kasutusloa väljastamist. Seoses sellega, et krundil Raatuse tn 88a kulgev kergliiklustee lõpeb vastu Kivi tn 65a krundi piiri, tuleb kavandatava kergliiklustee ots ehitada välja kuni selle ühildumiseni Raatuse tn 88a kergliiklusteega nimetatud krundil. Kavandatud tänav on peale väljaehitamist ette nähtud anda üle 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 kruntide Pos 1 ja Pos 4 vahel) rajavad kruntide Pos 4 ja Pos 5 omanikud vastavalt omavahelisele kokkuleppele finantseerimise osas. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kahjustuste kindlakstegemiseks tuleb vajadusel koostada naaberhoonetele eksperthinnang enne ehituse algust ja peale ehituse lõppu. Eksperthinnangud tellib ja finantseerib planeeritava krundi hoonestaja. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

## II KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD

### KOOSKÖLASTUSED

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</b>	<b>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</b>	<b>Kooskõlastuse täielik ära kiri</b>	<b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</b>
1	Elion Ettevõtted AS	Valdur Lints, sideliiniinsener, 19.03.2012	Üle vaadatud/ 19.03.2012/ Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt/ Valdur Lints/ Elion Ettevõtted AS/ sideliiniinsener/ allkiri	Planeeringu lisade kaust, lisa 24.3.	
2	EE Jaotusvõrk OÜ arendus- ehitusosakond	Enn Kitsnik, Juhtivspetsialist, Tartu piirkond, 19.03.2012 nr 5420143497	Kooskõlastatud/ EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond/ Nr 5420143497/ 19.03.2012/ Tingimustel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt/ allkiri / Enn Kitsnik/ juhtivspetsialist/ Tartu piirkond	Planeeringu lisade kaust, lisa 24.3.	
3	AS Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht, 20.03.2012 nr 133	AS-i Tartu Veevärk poolt/ üle vaadatud/ 20.03.2012 a. nr 133/ allkiri	Planeeringu lisade kaust, lisa 24.3.	
4	AS Tartu Keskkatlamaja	Leho Lindmaa, Juhatause esimees, 30.märts 2012	AS Tartu Keskkatlamaja/ Üle vaadatud/ 30.märts 2012/ Leho Lindmaa/ allkiri	Planeeringu kaust, joonis nr 6 Tehnovõrkude planeering	
5	Lõuna-Eesti Päästekeskus	Margo Lempu, inseneritehnilise büroo juhataja, Nr K-ML/5 02.04.2012	Kooskõlastatud/ Päästeameti Lõuna Päästekeskus/ Inseneritehniline büroo/ 2.aprill 2012/ Nr K-ML/5/ Margo Lempu/ vis: lk 12, 13/ allkiri	Planeeringu kaust, II Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
6	Pikk tn 16 omanik	Jaak Jürgenson, 02.04.2012	Nõus planeeringuga/ Pikk 16 (02.04.2012)/ Jaak Jürgenson/ allkiri	Planeeringu kaust, II Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
7	Pikk tn 12 omanik	Erkki Purret,	Planeeringu põhijoonis ja seletuskiri	Kirjavahetus esitatud	

		20.03.2012	allkirjastatud digitaalselt	planeeringu lisade kaustas, lisa 24.4. Digiallkirjastatud failid on lisatud planeeringumaterjalidega CD-le	
8	Kivi tn 53 elanike esindaja	Jaak Tiik, 02.04.2012	Nõus planeeringuga/ Kivi 53 esindaja/ Jaak Tiik/ allkiri/ 02.04.2012	Planeeringu kaust, II Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
9	Pikk tn 12b omanik	Margus Kurvits 22.04.2012	Kooskõlastatud/ 22.04.2012 a./ allkiri/ M. Kurvits/ Majest AS	Planeeringu kaust, II Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
10	Kivi tn 55,55a ja 57 kruntide omaniku esindaja	Mati Tusov, 23.04.2012	Planeeringu põhijoonis ja seletuskiri allkirjastatud digitaalselt	Digiallkirjastatud failid on lisatud planeeringumaterjalidega CD-le	

### **III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID**

## 1. Situationskeem 1:4000

## 2. Olemasolev olukord 1:500



3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed  
1:3000

#### 4. Planeeringu eskiisjoonis 1:500

## 5. Maakasutus ja kitsendused

## 6. Tehnovõrkude planeering

## 7. Illustreeriv 3D joonis