



**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**

**Eskiis**

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

*Detailplaneeringu tellija: **OÜ Masterstone***

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

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu***

*aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara*

---

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta. ....	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus.....	8
5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	9
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	10
8. Ehitustevahelised kujad .....	11
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
11. Servituutide vajaduse määramine. ....	12
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	12
13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
<b>II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>14</b>
<b>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID .....</b>	<b>15</b>
1. <i>Situatsiooniskeem 1:4000.....</i>	<i>16</i>
2. <i>Olemasolev olukord 1:500 .....</i>	<i>17</i>
3. <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000 .....</i>	<i>18</i>
4. <i>Planeeringu eskiisjoonis 1:500 .....</i>	<i>19</i>
5. <i>Maakasutus ja kitsendused.....</i>	<i>20</i>
6. <i>Illustreeriv 3D joonis.....</i>	<i>21</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 Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavolikogu 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%	Osühing Hermitar

2	Pikk tn 12b	492	4822003	79514:017:0043	Ärimaa	Aktsiaselt 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	Osühing Kentex Varahaldus
6	Kivi tn 55a	1754	4481403	79514:017:0042	Ärimaa	Osühing 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 asusid kaarhallid ja 1-korruselise kauplus-ladu, mis käesolevaks ajaks on lammutatud. Kivi tn 53 kinnistul asub 2-korruselise viie korteriga elamu ja kuur. Mõlema ehitise seisukord on halb. Pikk tn 12 kinnistul asuvad 3-korruselise äri- ja teenindushoone ning äri- ja eluhoone. Pikk tn 12b kinnistul asub 2-korruselise kaubandushoone. Pikk tn 16 kinnistul paiknevad 2-korruselise 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. Planeeringualast üle kooli spordiplatsi Raatuse tänava äärde jääb samuti 5-korruseline korterelamu. Kivi tänava ääres paiknevad peamiselt 2-korruselised viilkatusega puitelamud. 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 lähiehitises, ennekõike planeeringualal paiknevaid olemasolevaid säilitatavaid hooneid silmas pidades. Analüüsitud on ka hoonete kõrguseid Kivi tänava lõikes (vt lisa 2), 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)

	
<p>Vaade planeeringualt üle tänava Kivi ja Pikk tn nurgal asuva 3-korruselise äripinnaga korterelamu poole</p>	<p>Vaade planeeringualt üle Kivi tänavalaasteaia poole</p>

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

Planeeringuala piirneb loodeküljest 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 välisuks (19. saj), reg nr 7078, mille kaitsevöönd ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualast kirdepoole jääb Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005 korraldusega nr 731 algatatud 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 hoonestusalad“ kohaselt jääb planeeritav ala arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse, mistõttu on alal enne kaevetööde alustamist vajalik teostada arheoloogilised uuringud. 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 lähiehitistehases 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. Ehitusprojektis on Pikk tn 12 krundil paiknevaid hooned 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, kohustamaks säilitama seal parkimiskohad Pikk tn 12 krundi tarbeks, siis on ehitusloa põhjal ehitise püstitamise eelduseks krundil olemasolevate hoonete osaline likvideerimine. Seda eesmärgil tekitada krundile Pikk tn 12 ruumi parkimiskohtade tarbeks, mis tuleb lahendada oma krundil.

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.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Planeeritav ala asub vahevööndis ja vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad" võib parkimisnormatiivi 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 järgest hoonestusest vaba pinda vähe, mistõttu parkimiskohtade lahendamine krundil on komplitseeritud. Seetõttu on planeeringuga ette nähtud olemasoleva hoonestuse osaline likvideerimine, mis tuleb teostada enne ehitusloaga hoonele 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 vastavalt normatiivile 4 parkimiskohta ning krundile Positsioon 6 3 kohta. Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (vahevööndi norm).

Adress	Planeeritud korterite arv, brutopind	Parkimisnormatiiv (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	$576/150=3,8$	4
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. Ärikruuntide liikluskorraldus on ette nähtud projekteerimise staadiumis arusaadavalt maha märkida. 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. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus. Krunt Positsioon 1 on kavandatud piirata piirdega. Piirete paiknemine ja haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **8. Ehitustevahelised kujad**

Ehitiste vahelised kujad 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.

## **9. 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 ärajuhitud 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.

## **10. 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 ja viilkatuse puhul 70% alumiste korruste pinnast. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärikad 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 ümber piire. 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. 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.

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

## 11. 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

Servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (vt joonis 4).

## 12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud sellisel, 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.

### **13. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada planeeritud tänav, mille väljaehitamine toimub arendajate (käesoleva planeeringu arendaja ja Kivi tn 65a krundi arendaja) omavahelisel kokkuleppel. Kavandatud tänava ehitustööd peavad olema lõpetatud enne planeeritud hoonetele kasutusloa väljastamist. Kavandatud tänav on peale väljaehitamist ette nähtud anda üle Tartu linnale koos hooldamiskohustusega. Juurdepääsutee krundile Pos 4 (servituudiala) rajab krundi Pos 4 omanik vajaduse tekkimisel. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

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

### KOOSKÕLASTUSED

<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	Pikk tn 12 omanik, OÜ Hermitar	Erkki Purret, 11.03.2011	Vt lisatud e-kiri.	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 3.1.	
2	Pikk tn 14 omanik, AS MTP-KÜHN	Luule Kaasik, 18.03.2011	Vt lisatud e-kiri.	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 3.2.	
3	Pikk tn 16 omanik	Jaak Jürgenson, 26.05.2011	Vt lisatud e-kiri.	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 3.3.	
4	Kivi tn 53 omanikud	Jaak Tiik, 06.06.2011	Vt lisatud e-kiri.	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 3.5.	
5	Pikk tn 12b omanik, Majest OÜ	Margus Kurvits	Vt koostöö kirjavahetust.	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 3.6.	
6	Kivi tn 65 omanikud	Reet Kivisild	Vt koostöö kirjavahetust.	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 3.7.	

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