

**Töö nr:** 05DP08  
**Asukoht:** Tartu linn

---

---

**Kivi 67A krundi ja lähiala  
DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS**

---

---

Planeeringualale ulatub arhitektuurimälestise Kivi 67 elamu välisukse, registrinumbriga 7078 kaitsevöönd

Huvitatud isik	/Livonia Kinnisvara AS/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija	/Anu Torim/

Tartu 2008-2011

---

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
2.1	<i>Alusplaan.....</i>	3
2.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	3
2.3	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</i>	4
2.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....</i>	4
2.5	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	5
2.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele.....</i>	5
2.7	<i>Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	5
2.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	6
2.9	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus .....</i>	6
2.10	<i>Planeeringu rakendamise võimalused .....</i>	6
<b>B</b>	<b>JOONISED.....</b>	<b>8</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM.....	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD .....	10
3	FUNKSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	11
4	PLANEERINGU PÕHIJONES .....	12
<b>C</b>	<b>LISAD .....</b>	<b>13</b>
1	PLANEERINGU ALGATAMISE KORRALDUS LÄHTEÜLESANDEGA .....	11
2	KORRIGEERIMISKIRI 1 .....	20
3	KORRIGEERIMISKIRI 2 .....	22
4	PLANEERINGUALA SUURENDAMISE ANALÜÜSIJONIS .....	23
5	NÕUSOLEK PLANEERINGUALA SUURENDAMISEKS .....	24
6	KORRIGEERIMISKIRI 3 .....	25

## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linna Ülejõe linnaosas Kivi 67A kinnistut (973 m<sup>2</sup>), Kivi 65A kinnistut (870 m<sup>2</sup>), Kivi 71A kinnistut (277 m<sup>2</sup>) ning Kivi tn osa. Planeeringuala suuruseks on u 2200 m<sup>2</sup>. Algselt algatati planeering väiksemale alale, kuid planeeringu koostamise käigus omandas Kivi 67A omanik ka kõrvalasuva krundi Kivi 71A ning see kaasati planeeringualasse.

Planeeringu eesmärgiks on Kivi 67A kinnistule ja selle lähialale uue ehitusõiguse määramine kuni kahe korterelamu ehitamiseks. Samuti antakse lahendus juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ühendustele.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005. a korraldus nr 731. Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- Tartu Linnavolikogu 22. oktoober 2003.a otsusega nr 214 kruntide Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu kehtestamise kohta;
- Tartu Linnavolikogu 2. detsembri 2010. a otsusega nr 142 algatatud Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna võrgulehel.

### 2 Planeerimise lahendus

#### 2.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani M 1:500 koostas AS Kobras veebruaris 2008. a, töö nr T034.

#### 2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab kolme põhihoonetega hoonestamata kinnistut ja Kivi tn kvartali sisse ulatuvat osa. Kinnistute praegune katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa, tänavamaa osal transpordimaa. Planeeringuala asub Tartu üldplaneeringus määratletud arheoloogilises miljöopiirkonnas ning Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtustega hoonestusalal. Kivi 67A kinnistul asub üks puukuur, mis ei ole enam kasutusel, ning

üks plekist garaaž. Olemasolev kõrghaljastus on isekasvanud ja suures osas väheväärtuslik vaatamata asjaolule, et üksikud pajud on sirgunud võrdlemisi suureks.

Planeeringualal Kivi tänava kvartalisel ulatuv osa on tasane, kuid väljaehitamata. Tegemist on pinnasteega. Ülejäänud planeeringuala on künklik, kuid tervikuna ilma olulise kaldeta. Planeeringualal asub peamiselt Kivi tn koridoris soojatoru koos kuivendustoruga ning kõrgepinge elektri kaabel Raatuse 88A poolses küljes. Ühendus vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ning telekommunikatsiooni- ja elektrivõrguga puudub. Kehtiva kruntide Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneeringu järgi on Kivi tn osale planeeritud kõrgepingekaabel. Kruntidele Kivi 55, 57A ja 57 on koostamisel uus detailplaneering.

### **2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu Ülejõe linnaosas. Piirkond on segahoonestusega – lõunapool asuvad pärastsõjaaegsed hooned (Pika tn kaubahoov), kirdepoole jääb Raatuse gümnaasium ning viiekorruseline korterelamu. Krundist edelas (Kivi 57) asus amortiseerunud kaarhall, mis lammutati 2011, ning loodesse jäävad ennesõjaaegsed elamud ning Kivikese lasteaed teisel pool Kivi tänavat. Puidust elamud ning ka planeeringuala jäävad Jaama ja Puiestee tn miljööväärtusega hoonestusala piiridesse. Naaberkrundil, Kivi 67 asub arhitektuurimälestis, elamu välisuks 19. sajandist, registrinumbriga 7078. Nimetatud mälestise kaitsevöönd, raadiusega 50 m, ulatub ka planeeringualale. Lähim bussipeatus jääb Raatuse tänavale, Tartu Ülikooli ühiselamust üle tänava. Lähim esmatarbekauplus asub Raatuse keskuses Raatuse tänava algul.

Ennesõjaaegsed hooned on valdavalt ehitatud puidust, viilkatusega (kaldega 30...45 kraadi), katusematerjalina on praegu kasutuses plekk või eterniit. Hoonete kõrgus on u 10 m. Väliskujunduses valitseb eelmodernistlik kujundus lihtsate vertikaalakende ning laudisega. Hooned paiknevad tihedalt Kivi tn ääres. Pärastsõjaaegsed hooned on kivist, kõrgus varieerub kahest korrusest (nt Pika tn kaubahoov) kuni viie korruseni. Katused on enamasti lamedad, kaetud bituumenkattega, aknad rõhtsuunalised.

Kehtiva Tartu üldplaneeringu järgi on krundist loodesse ja kirdesse määratud väikeelamute maa, kagusse haridus- ja teadushoonete maa ning edelasse teenindusettevõtete maa. Planeeringuala on väikeelamute maa, mille vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid (vt joonis 3).

### **2.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga ja detailplaneeringu lähtetingimustega on mõistlik planeeritavale alale kavandada kaks korterelamut, üks Kivi 67A kinnistule, millele liidetakse Kivi 71A kinnistu, ja teine Kivi 65A kinnistule. Hooned peavad nii mahult kui ka kujunduselt sobima miljööväärtuse hoonestusala majadega. Kivi tn tupikosa säilib käesoleva planeeringu järgi olemasolevas mahus, kuid naaberalale koostatava Kivi tn 55, Kivi tn 55A, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu eskiisi järgi on kavas tänavat laiendada Kivi 57 ja Kivi 55A arvelt.

Olemasoleval Kivi 67A krundil on üks puukuur ja üks plekist garaaž, mis mõlemad on aktiivsest kasutusest väljas ning on kavas lammutada. Uue hoone asukoha määramisel on arvestatud, et maja fassaad jääb kooli poole (kagu suunas) ning erinevatel kruntidel

asuvad hooned oleksid ühel ehitusjoonel. Juurdepääsutee on paigutatud koolipoolse piiri äärde. Juurdepääsuteele seatakse servituut Kivi 65A osas selle kasutamiseks Kivi 67A/71A krundile ligipääsuks.

Hoonestatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud elamumaa kuni 2 täiskorruse ning katusealuse korrusega elamute püstitamiseks. Planeeritud maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse koontabel

<i>krundi aadress</i>	<i>Planeeringu algatamise eelne</i>		<i>Planeeritud</i>	
	<i>krundi pindala</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>krundi pindala</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>
Kivi 67A	973 m <sup>2</sup>	E	1250 m <sup>2</sup>	100% E
Kivi 71A	277 m <sup>2</sup>	E		
Kivi 65A	870 m <sup>2</sup>	E	870 m <sup>2</sup>	100% E
Kivi tn osa (Pos 1)	427 m <sup>2</sup>	L	427 m <sup>2</sup>	100% L

E – elamumaa 001; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*)

## 2.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Tulenevalt kuulumisest arheoloogilisse miljöopiirkonda taotletakse alal ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist. Arheoloogilisi uuringuid ja järelevalvet teostatakse oma algses asukohas säilinud ajalooliselt väärtusliku kultuurikihiga aladel ja matmispaikadel.

## 2.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Jaama ja Puiestee tn miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine. Arhitektuurimälestise registrinumbriga 7078, Kivi 67 elamu välisuks 19. sajandist, kaitsevöönd ulatub planeeringualale ning ehitustegevus selles vööndis tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

## 2.7 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Kivi tänavaga risti paiknevalt avalikus kasutuses olevalt tupiktänavalõigult. Nimetatud tänavalõik on kitsamas kohas 4,7 m laiune ning võimaldab vaid õueala liikluskorraldust, kus jalakäijad, jalgratturid ja mootorsõidukid

kasutavad ühist teed. Eraldiseisvate kõnniteede rajamine on võimalik pärast tänavakoridori laiendamist vastavalt Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringule. Vajadusel tuleb teel kasutada liiklust rahustavaid meetmeid – nt tuleb liikumine Kivi tänavaga teha Kivi tn kõnnitee tasapinnas ning teekattena tuleks tupiklõigul kasutada asfaldi asemel tänavakivi. Tupiktänavalt on lisaks planeeringualale juurdepääs ka Pika tn (Pikk 12) kaubahoovi tagumisele väravale ning Raatuse 88A krundile. Nimetatud juurdepääs on kavas säilitada. Projekteerimismõnedele vastav überpööramiseks on osaliselt kavandatud Kivi 65A krundile kavandatud juurdepääsu servituudi alale.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt. Igale korterile on kavandatud üks parkimiskoht ning üks lisakoht Kivi 65A hoonele ning kaks lisakohta Kivi 67A/71A hoonele.

## **2.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Kumbki kavandatud elamukrunt on jaotatud kolme ossa – hoonesine parkla, hoone ise ja majatagune haljasala, kus asub ka mänguväljak. Krundid on kavas tasandada selliselt, et need jääks samasse tasapinda naaberkruntidega vältides selliselt sajuvee valgumist naaberkruntidele/naaberkruntidelt. Planeeringujärgselt tuleb hoonetest, teedest ja parklast vabad pinnad haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhijoonisel haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses Kivi 65A ja Kivi 67A/71A krundil, va tehnoõrguliinidele lähemale kui 2 m. Istutatavate puude liik, arv ja asukoht, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 „Hoone projekt”.

Krundil puudub istutatud ning säilitamist vääriv kõrghaljastus, va Kivi 67A krundi piiril asuv noor kask, mis tuleb säilitada. Kasele tuleb tagada head kasvutingimused. Kõrghaljastuse uusistutusi tuleb kruntidel Kivi 65A ja Kivi 67A teha vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsenti tuleb arvutada täiskasvanud puude võrade laiuselt.

## **2.9 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus**

Kivi 65A krundile tuleb seada juurdepääsu servituut kinnistute Kivi 67A ja Kivi 71A ühiskinnistu kasuks ning überpööramiseks võimaldamiseks. Teeservituudi alale ei ole piirete püstitamine lubatud.

Kivi 67A/71A ja Kivi 65A krundile tuleb seada liiniservituut olemasoleva, krunte läbiva kõrgepingeliini teenindamiseks. Lisaks tuleb Kivi 65A krundile seada liiniservituut olemasoleva soojatorustiku ja kuivendustorustiku teenindamiseks. Elektrivarustuse tagamiseks tuleb seada liiniservituut naaberkrundile Raatuse 88A elektrikaabli paigaldamiseks Indreku alajaamast Raatuse tn ääres.

## **2.10 Planeeringu rakendamise võimalused**

Enne kruntidele Kivi 67A ja Kivi 65A kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb nimetatud kruntidele seada vajalikud servituudid.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on kruntide omanikel. Juurdepääsu tasemel tuleb tupiktee välja ehitada enne kummalegi hoonele ehitusloa väljastamist ning lõplikult välja ehitada enne kummalegi hoonele kasutusloa väljastamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

**B JOONISED**

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu põhijoonis</b>	<b>M 1:500</b>