

Töö nr **DP 0202-08**

Tartu maakond  
Tartu linn

## **J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Planeeringust huvitatud isik:  
**Ülenurme Investeringud OÜ**

Projektijuht:  
**Kärt Pill**

Planeerija:  
**Kärt Pill**

Tartu 2009

# Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	3
1.1. Planeeringu koostamise alus.....	3
1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta.....	3
1.3. Planeeringust huvitatud isik.....	3
1.4. Planeeringu koostaja.....	3
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
1.6. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5. Krundi ehitusõigus.....	6
5.1. Arheoloogia nõuded.....	7
6. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
9. Ehitistevahelised kujad.....	8
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	8
10.1. Elektrivarustus.....	9
10.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
10.3. Soojavarustus.....	9
10.4. Gaasivarustus.....	9
10.5. Telekommunikatsioonivarustus.....	9
10.6. Tuletõrje veevarustus.....	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	10
13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	10
14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
15. Servituutide vajaduse määramine.....	11
16. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine.....	11
17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	12
19. Planeeringu elluviimise võimalused.....	12
Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	13

## Kaardid:

**Situatsiooniskeem (leht 1)**

**Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed (leht 2)**

**Olemasolev olukord (leht 3)**

**Planeeringu põhijoonis (leht 4)**

**Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused (leht 5)**

**Planeeritud haljastus (leht 6)**

**Illustreeriv joonis (leht 7)**

# 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

## 1.1. Planeeringu koostamise alus

Tartu maakonnas Tartu linnas asuva J. Liivi tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu 15.05.2008. a kinnitatud otsus nr 361 ning Ülenurme Investeeringud OÜ taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.

## 1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 15.05.2008. a otsusele nr 361 on Tartu maakonnas Tartu linnas asuva J. Liivi tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eesmärk kinnistu J. Liivi tn sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse täpsustamine ja parkimise lahendamine.

Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 1.2.1.

**Tabel 1.2.1.** Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Address	Pindala	Sihtotstarve	Omanik/valdaja
Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 kinnistu katastritunnus nr 79507:021:0004	760 m <sup>2</sup>	sotsiaalmaa 100%	Vastavalt kinnistu registriosa väljavõttele (13.03.2009) osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700, Ülenurme vald)
Tartu maakond, Tartu linn, K. E. von Baeri tn 17 kinnistu katastritunnus nr 79507:021:0010	859 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%	Vastavalt kinnistu registriosa väljavõttele (13.03.2009) Eesti Rahva Muuseumi Ehituse Sihtasutus (asutamisel)

## 1.3. Planeeringust huvitatud isik

Ülenurme Investeeringud OÜ

Address: Viljandi mnt. 13, Tartu

Reg nr: 10665700

## 1.4. Planeeringu koostaja

Ülenurme Investeeringud OÜ

Address: Viljandi mnt. 13, Tartu

Reg nr: 10665700

Planeerija: Kärt Pill (tel 51 85 096)

### **1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Ülenurme Investeeringud OÜ taotlus;
- K.E. Von Baeri 17 ja Liivi tn 1 kinnistute vahelise lähiala geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (WEW OÜ, töö nr GEO-177-08);
- Tartu Linnavolikogu 15.mai 2008. a otsus nr 361 „ J. Liivi tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- Toomemäe üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25;
- Tartu Linnavalitsuse 31.oktoobri 2006. a määrus nr 27 lisa 5 „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded“;
- Tartus, J. Liivi 1 hoone ümberehitamise muinsuskaitse eritingimused (arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ, juuli 2004);
- Planeerimisseadus jt seadused;
- Tartu linna ehitusmäärus.

### **1.6. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid**

K.E. Von Baeri 17 ja J. Liivi tn 1 kinnistute vahelise lähiala geodeetilise alusplaani (töö nr GEO-177-08) mõõdistused on teostatud WEW OÜ (litsentsi nr 103 MA) poolt 2008. aastal septembri kuus.

## **2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala kogupindala on ligikaudu 3 000 m<sup>2</sup>. J. Liivi tn 1 kinnistu pindala on 760 m<sup>2</sup>, millest 135 m<sup>2</sup> on õuema ja 625 m<sup>2</sup> muu maa. K. E. von Baeri tn 17 kinnistu pindala on 859 m<sup>2</sup>, millest 859 m<sup>2</sup> on muu maa.

Planeeritav ala piirneb J. Liivi ja K. E. von Baeri tänavatega. Üle tänavate asuvad järgmised maaüksused:

- lõunas K. E. von Baeri tn 19 (kat tunnus 79507:022:0018) ja J. Liivi tn 4 (kat tunnus 79507:022:0014);
- lääneküljel Näituse tn 6 (kat tunnus 79507:021:0008), põhjaküljel K. E. von Baeri tn 12 (kat tunnus 79507:019:0017);
- idaküljel Lossi tn 34A (kat tunnus 79507:023:0022).

J. Liivi tn 1 kinnistul hoonet ümbritsev ala on murukattega, kinnistu ida ja lõunaküljel kasvavad üksikud puud. K. E. von Baeri tn 17 kinnistu põhjaosa on haljastatud muruga, lõunaosas kasvavad lehtpuud.

Planeeringuala pinnamood on vahelduv. Planeeringuala põhjapoolne osa on suuremas osas tasane, lõunapoolel on aga järsak, mis tõuseb planeeringuala lõunaküljest kuni 5 m põhjapoole. J. Liivi tn 1 kinnistu osas on maapinna kõrguste erinevus keskmiselt kuni 3 m, K. E. von Baeri tn 17 kinnistu osas kuni 15 m.

Planeeritaval alal, J. Liivi tn 1 kinnistul asub endine pumbamaja, K. E. von Baeri tn 17 kinnistu on hoonestamata. Olemasolev hoone asub muinsuskaitsealal ja kuulub säilitamisele. Hoone ehitusalune pindala on 140 m<sup>2</sup>. Hoonel on üks korrus ja pööning. Pumbamajal oli juurdeehitus (elumaja ja kuur), millest on säilinud vaid eluhoone vundamendi osa.

Planeeringuala läbivad erinevad tehnoõrgud – veetorustikud, kanalisatsioonitorustikud, elektriliinid, sideliinid.

Olemasolevat olukorda illustreerib kaart „Olemasolev olukord“ (leht 2).

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala asub Tartu südalinnas Toomemäel, piirnedes J. Liivi ja K. E. Von Baeri tänavatega. Naabrusesse jäävad peamiselt erinevad üldmaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega kinnistud. Piirkondlik hoonestus on eriilmeline – leidub nii kahe – kolme – kui ka viiekorruselisi maju. Tegemist on enamjaolt avalike hoonetega (Eesti Rahva muuseumi peamaja, Tartu Ülikooli Matemaatika-informaatikateaduskond, Riigikohus ja Eesti Ajalooarhiiv jt). Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu linnas on toodud kaardil „Situatsiooniskeem“ (leht 1).

Vastavalt kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule jääb planeeritav ala haridus- ja teadushoonete maale.

Vastavalt Toomemäe üldplaneeringule jääb planeeringuala ühiskondlike hoonete maale ja üldmaa alale Toomemäe pargi kaitsealal.

Vastavalt kehtivale Näituse, Veski, K.E. v. Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneeringule asub J. Liivi tn 1 kinnistul olemasolev hoone, olemasolev hoone, mille maht ja välisilme peab jääma endiseks. Krundi täisehituse protsent on määratud 25% krundi pindalast.

J. Liivi tn 1 krunt asub Toomemäe pargi kaitseala piiranguvööndis ja Tartu vanalinna muinsuskaitsealal. Juurdepääs planeeritavale alale on K. E. von Baeri tänavalt.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid illustreerib kaart leht 2.

#### **4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Käesolev detailplaneering ei näe ette olemasolevate krundipiiride muutmist. Planeeringuga muudetakse J. Liivi tn 1 kinnistu sihtotstarve ärimaaks (Ä) ja K. E. von Baeri tn 17 kinnistu üldkasutatavaks maaks (Üm).

Detailplaneeringu algatamiseelsed ja planeeritavad (kehtestamisjärgsed) kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud kaardil „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“ (leht 5) esitatud tabelis „Planeeritud maakasutus“.

#### **5. Krundi ehitusõigus**

J. Liivi tn 1 kinnistul on endine pumbamaja. Detailplaneeringuga on planeeritud olemasolev hoone säilitada ja restaureerida olemasolevas mahus ning hoone laiendamine ei ole lubatud. Krundi kasutamise otstarvetest on lubatud alljärgnevad:

- toitlustushooned (kood 12130 );
- büroohoone (kood 12201);
- pangahoone (kood 12202);
- administratiivhoone (kood 12203);

- ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun (kood 12331).

Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 "Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu", määrus on kehtestatud Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 26 lõike 5 alusel.

### **5.1. Arheoloogia nõuded**

Kaevetöid kinnistul võib teostada ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus. Kõik kaevetööd tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarheoloogiga. Kaevetööde käigus ilmsiks tulevad arhitektuuri – või ajalooäärtusega ehitised tuleb vajadusel säilitada või markeerida.

## **6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala on seotud krundipiiridega ja toodud kaardil „Planeeringu põhijoonis“ (leht 4). Planeeritav hoone peab olema paigutatud kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele.

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

J. Liivi tn 1 kinnistu on piiratud sõiduteega (asfaltkattega tee) ja kinnistul asuvad jalgteed (asfaltkate). K. E. von Baeri tn 17 kinnistu on piiratud sõiduteedega (munakivisillutisega tee ja asfaltkattega tee).

J. Liivi tn 1 kinnistule on planeeritud parkimisala 5 parkimiskohaga kinnistu lääneküljele. Sõiduautode parkimiskoha katematerjalina tuleb kasutada murukivi, manööverdamisalal tuleb kasutada kivisillutist või murukivi.

Jalgtee on planeeritud sõidutee äärde 2 meetri laiusena alates J. Liivi ja K. E. von Baeri tänavate ristmikust kuni planeeritud parklani. Teede katematerjalina tuleb kasutada asfaltkatet või kivisillutist.

Detailplaneeringus on toodud parkimisalade ja jalgteede võimalikud asukohad. Nende

täpne asend pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Planeeritavad maapinna kõrgused määratakse teede ja parkimisalade projekti käigus.

Liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud planeeringu kaardil. „Planeeringu põhijoonis“ (leht 4).

## **8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olulisi maapinna kõrguste muutmisi.

K. E. von Baeri tänava ääres kasvavad puud on isetekkelised, vigastatud tüvedega ja ei oma pargi arhitektuuri seisukohalt olulist väärtust. Planeeringuga eelpool kirjeldatud puud likvideeritakse. Asendusistutust K.E von Baeri tänava äärde ei planeerita.

J. Liivi tänava äärsed puud on vanad ja vigastatud (ladvata, vigastatud võraga jms) vahtrad ja jalakad, mis on kaotamas või on juba kaotanud esteetilise ilme. J. Liivi tänava äärsed puud likvideeritakse ja asendatakse noorte puudega. Planeeritud uushaljastuse põhimõtted on toodud kaardil „Planeeritud haljastus“ (leht 6).

Uushaljastus tuleb rajada koheselt peale hoone rekonstrueerimise tööde lõppu. Istikute kõrgus peab olema vähemalt 3 meetrit.

## **9. Ehitistevahelised kujad**

Planeeringualal on lubatud vaid üks hoonestusala, millel on lubatud rajada üks hoone. Naabruses asuvad olemasolevad hooned asuvad enam kui 30 m kaugusel, mistõttu ei tooda välja ehitiste vahelisi kujasid. Hoone tulepüsivusklass määratakse hoone projekteerimise käigus.

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

Planeeringualal olevale hoonele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri-, kaugkütte- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.



### **10.1. Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse ühendus on tagatud madalpingekaabliga olemasolevast Toomeoru 0,4 kV kaablikapi kõrvale rajatud 0,4 kV kaablikapist. Antud kapist tuleb toide olevasse hoonesse. Majja tulevate elektrikaablile tuleb teha mõõdistus, selgitamaks välja kas antud kaabel on töökorras, vajadusel tuleb kaabel asendada uue kaabliga.

Teised elektrikaablid, mis tulevad hoonesse lääne poolt, olid mõeldud endise pumbajaama tarbeks. Kuna antud kaablid on pingetud ja suurelt osalt metallivaraste poolt rüüstatud, ei ole nende säilitamine vajalik. Vajadusel võib need kaablid likvideerida.

Parklaalale on planeeritud tänavavalgustus.

### **10.2. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Kinnistu veeühendus on planeeritud K.E. Von Baeri tänava veetorustikust DN150.

Planeeringualal tekkiv reovesi kogutakse isevoolselt kokku ja suunatakse J. Liivi – K.E. von Baeri ristmiku piirkonnas asuvasse kanalisatsiooni kaevu.

Vastavalt AS Entec koostatud sajuveeskeemi korrektuurile jääb kinnistu Vallikraavi tn perspektiivse sajuveekollektori valgasse. Kinnistult sademevee kanaliseerimise eelduseks on Vallikraavi tänavale Poe tänava olemasoleva kollektorini ulatava torustiku projekteerimine ja valmis ehitamine. Kuni eesvoolude valmimiseni tuleb sademevesi immutada planeeringualal pinnasesse.

### **10.3. Soojavarustus**

Planeeringuala asub perspektiivses kaugkütte piirkonnas. Soojavarustus lahendada võimaluse korral liitudes kaugküttevõrguga või lahendada kinnistu siseselt, kasutades selleks elektri- või gaasikütet. Kütteviis lahendatakse hoone edasise projekteerimise käigus.

### **10.4. Gaasivarustus**

Planeering näeb ette võimaluse maagaasi kasutamiseks väikekatlamaja kütteks ja olmevajaduseks (gaasipliidid). Planeeringualal K.E. Von Baeri tänaval paikneb gaasitoru, millest saab J. Liivi tn 1 krundil paiknev hoone ühenduse gaasivõrguga.

### **10.5. Telekommunikatsioonivarustus**

Detailplaneeringu objektide sideühenduse kindlustamiseks on planeeringulahenduses välja toodud kaks võimalikku lahendust:

- 1) telekommunikatsiooni ühendus tagatakse Lossi tänaval paiknevast sidekanalisatsiooni kaevust;

2) telekommunikatsiooni ühendus tagatakse J. Liivi tänava sidekaablist.

Täpne lahendus pannakse paika projekteerimise käigus.

#### **10.6. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustus tagatakse olevate tuletõrje hüdrantide baasil.

Tehnotrasside kulgemine ja liitumispunktid on toodud kaardil „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“ (leht 5). Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused on toodud kaardil leht 5 paikneval tehnovõrkude koondtabelis.

Planeeringuga määratakse ära trasside põhimõtteline kulgemine ja lahendus. Täpne tehnovõrkude lahendus selgub tehnilise projekti käigus. Hoone kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

### **11. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.**

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (riiklik reg nr 27006) ja Toomemäe pargi kaitseala piiranguvööndis (KLO1200256).

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisisiselt. Olmejäätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

### **12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kaitseala täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

## **14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone restaureerimisel tuleb arvesse võtta muinsuskaitselisi eritingimusi.

Hoone täpne välisilme lahendus määratakse restaureerimisprojekti koostamise käigus.

## **15. Servituutide vajaduse määramine**

Isiklike servituutide seadmise vajadus on toodud kaardil „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“ (leht 5).

## **16. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine**

Vajadus puudub.

## **17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## **18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal paiknevad kitsendust põhjustavad objektid on kajastatud joonisel „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“. Planeeringualal on järgnevad kitsendused:

- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole (õiguslik alus: „Elektriohutusseadus“, „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“);
- sidekaablil kaitsevöönd 2 m liinirajatise teljest mõlemale poole (õiguslik alus: „Elektroonilise side seadus“);
- ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole (Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus);
- gaasitrassi kaitsevöönd 1m trassi teljest mõlemale poole (Küttegaasi ohutuse seadus ning Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus).

## **19. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga ette nähtud hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

J. Liivi tn 1 kinnistule jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Planeeringuga kavandatud haljastuse rajamise kohustus on J. Liivi tn 1 krundi valdajal. Krundile planeeritavad tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingu alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

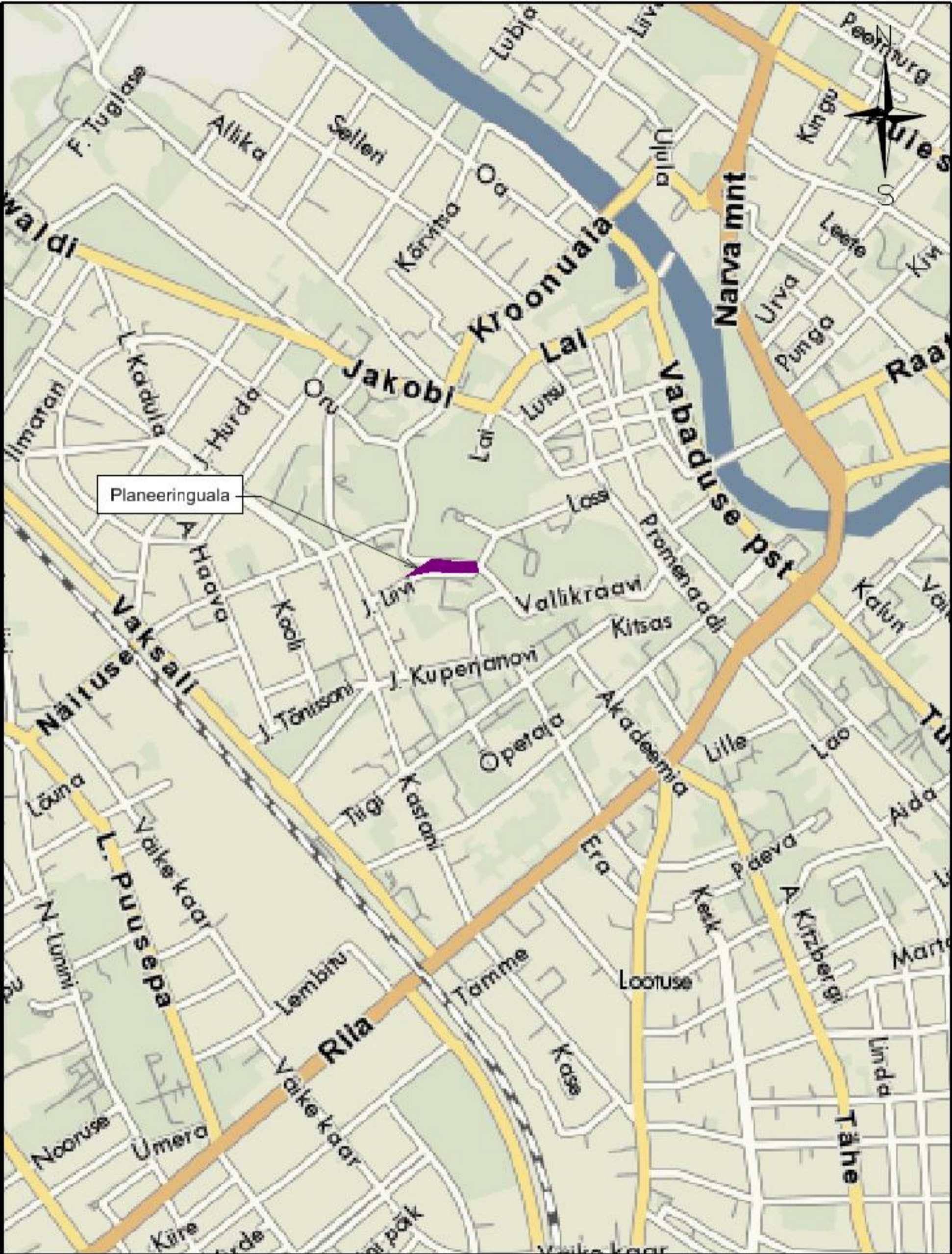
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

## **Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

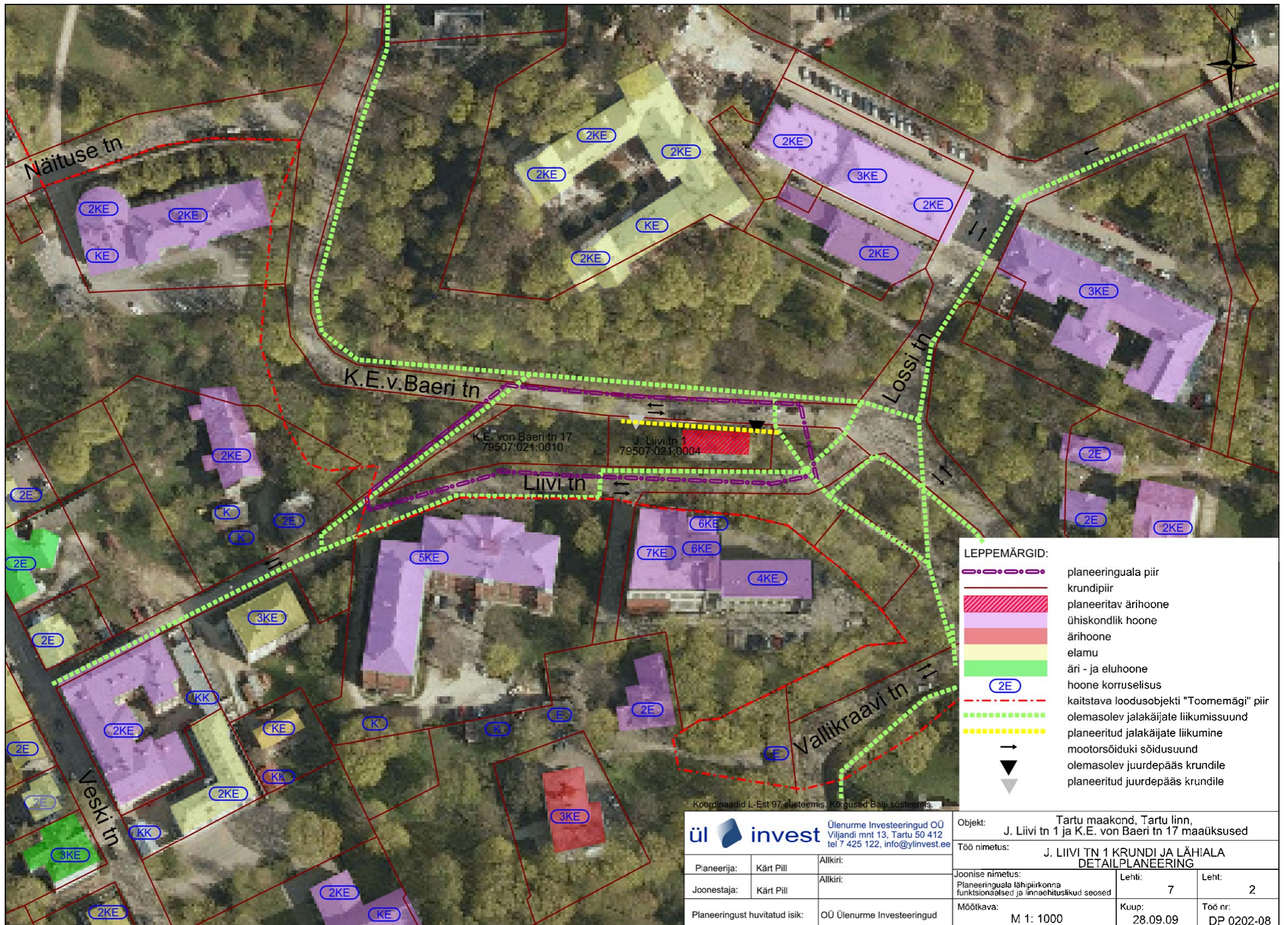
1. Keskkonnaameti Jõgeva – Tartu regioon. 27.10.2009.a. Rainis Uiga, juhataja kt. Lisade kaust lk 55.
2. Lõuna-Eesti Päästkeskus, Inseneritehniline Büroo. 01.07.2009.a. Pjotr Vorobjov, peainspektor. Lisade kaust lk 40.
3. EG Võrguteenus. 06.07.2009.a. Andrus Mulla, projektijuht. Lisade kaust lk 40.
4. OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon. 28.06.2009.a. Enn Kitsnik, juhtivspetsialist. Lisade kaust lk 40.
5. AS Elion Ettevõtted. 06.10.2009.a. Valdur Lints, sideliiniinsener. Lisade kaust lk 40.
6. AS Tartu Veevärk. 4.10.2009.a.. Peeter Pindma, arendusjuht. Lisade kaust lk 40

Kärt Pill, planeerija/

/29.10.09

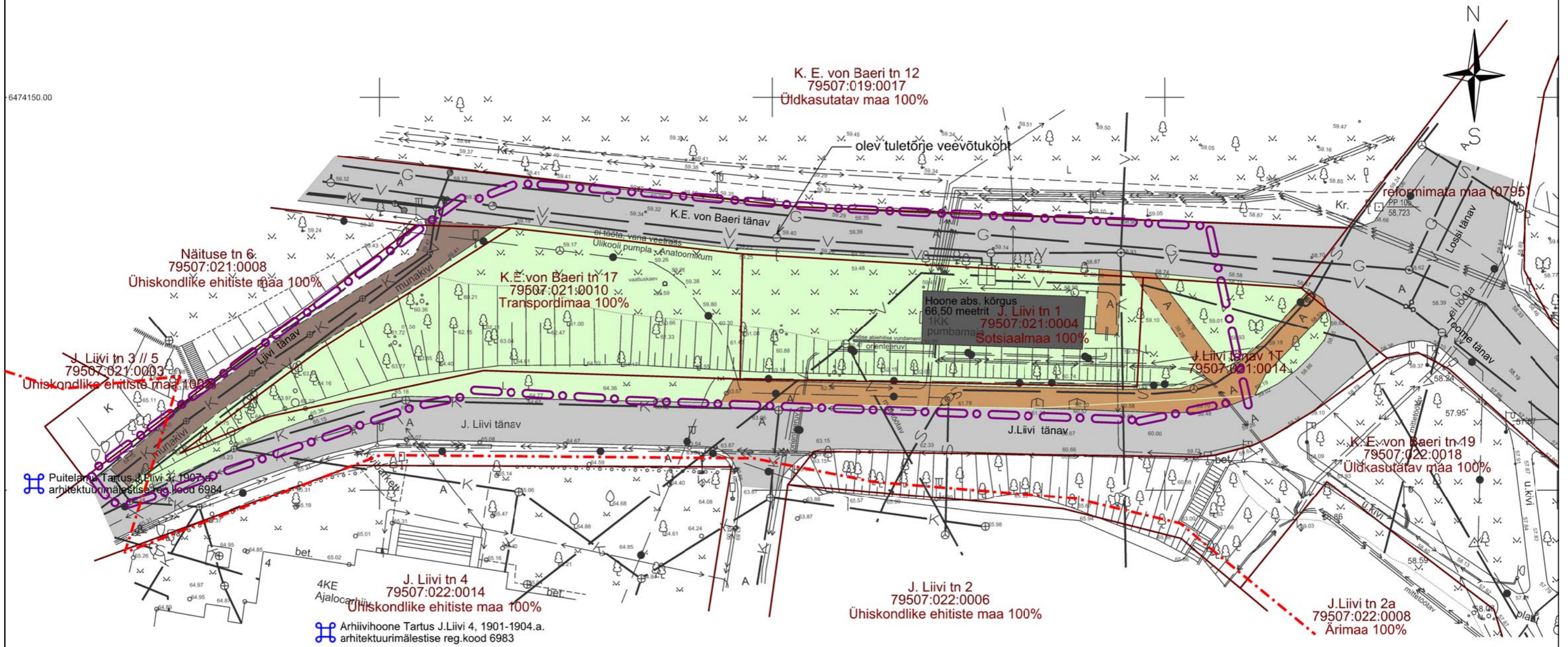


		Ülenurme Investeeringud OÜ Viljandi mnt 13, Tartu 50 412 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee		Objekt: Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused	
Planeerija: Kärt Pill		Allkirj:		Töö nimetus: J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS	
Joonestaja: Kärt Pill		Allkirj:		Joonise nimetus: Situatsiooniskeem	Lehti: 7
Planeeringust huvitatud isik:		OÜ Ülenurme Investeeringud		Möötkava: M 1: 10 000	Lehti: 1
				Kuup: 28.09.09	Töö nr. DP 0202-08



Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused Balli süsteemis.

		Ülenurme Investeeringud OÜ Viljandi mnt 13, Tartu 50 412 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee		Objekt: Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused	
Planeerija: Kärt Pill		Allkiri:		Töö nimetus: J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	
Joonestaja: Kärt Pill		Allkiri:		Joonise nimetus: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	Lehti: 7
Planeeringust huvitatud isik: OÜ Ülenurme Investeeringud		Mõõtkava: M 1: 1000		Kuup: 28.09.09	Lehti: 2 Töö nr: DP 0202-08



## LEPPEMÄRGID:

	planeeringuala piir		veetoru
	krundipiir		isevoolne kanalisatsioonitoru
	kaitstava loodusobjekti "Toomemägi" piir		gaasitoru
	haljasala		madalpingekaabel
	asfaltkattega tee		sidekanalisatsioon
	munakivisillutisega tee		sidekaabel
	kõnnitee		
	olemasolev hoone		
	olev puu		
			J. Liivi tn 1 79507:021:0004 Sotsiaalmaa 100%
			← kinnistu aadress
			← katastritunnus
			← olev sihtotstarve

## Märkused:

K.E. von Baeri tn 17 maaüksuse omanik on Eesti Rahva Muuseumi Ehituse Sihtasutus (seisuga 13.03.2009) ja Liivi tn 1 maaüksuse omanik on Ülenurme Investeeringud OÜ (seisuga 13.03.2009).

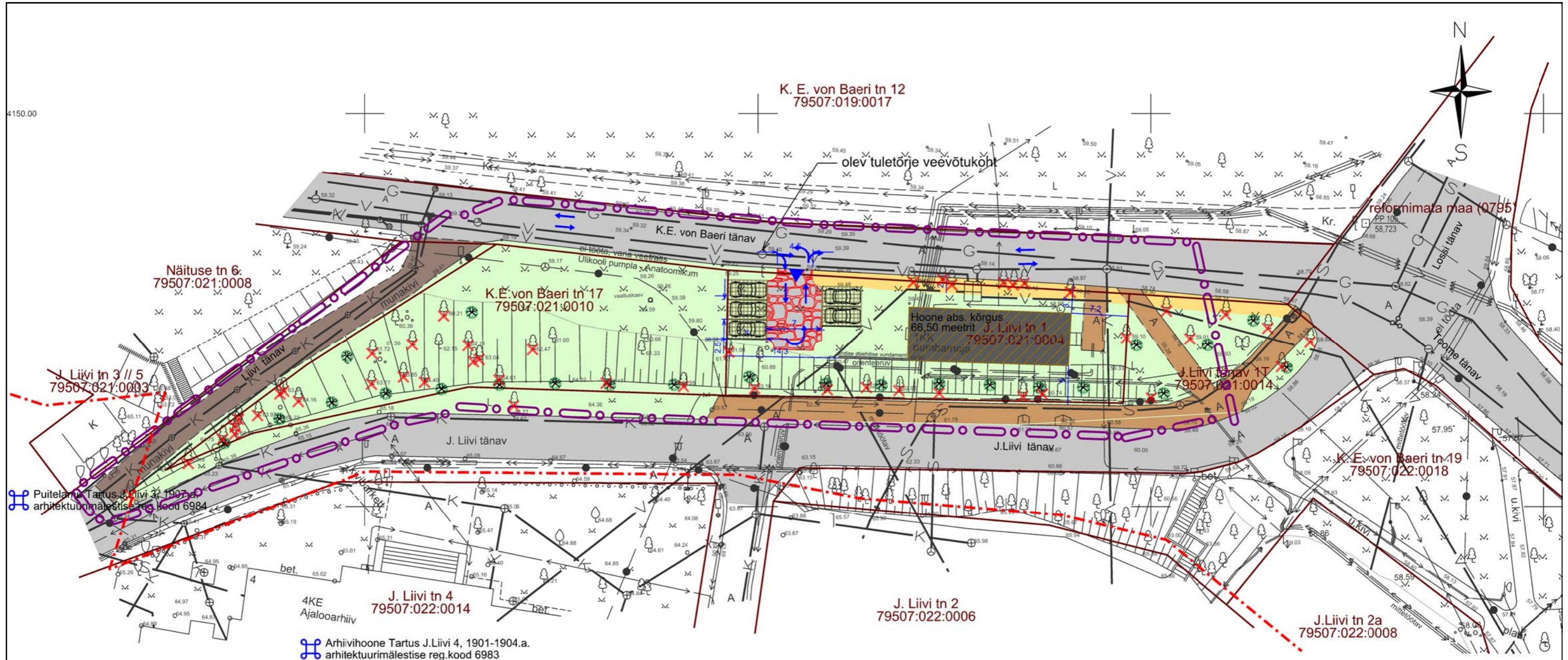
Planeeringuala asub Toomemäe pargi kaitseala piiranguvööndis (KLO1200256) ja Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (27006).

Tartu linn, Kesklinna lo., K.E. von Baeri ja Liivi tn.1 kinnistute vahelise lähiala geodeetiline alusplaan (töö nr GEO-177-08) on koostanud ja mõõdistused teostanud "WEW" oü (litsentsi nr 103 MA) 2008. aasta septembri kuus.

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

		Ülenurme Investeeringud OÜ Viljandi mnt 13, Tartu 50 412 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee		Objekt: Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused	
Planeerija: Kärt Pill		Allkiri:		Töö nimetus: J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	
Joonestaja: Kärt Pill		Allkiri:		Joonise nimetus: Olemasolev olukord	Lehti: 7
Planeeringust huvitatud isik: OÜ Ülenurme Investeeringud		Mõõtkava: M 1: 500		Kuup: 29.10.09	Leht: 3
				Kuup: 29.10.09	Töö nr: DP 0202-08





Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901-1904.a. arhitektuurimälestise reg. kood 6983

LEPPEMÄRGID:

- planeeringuala piir
- olemasolev, säiluv krundipiir
- kaitstava loodusobjekti "Toomemägi" piir
- haljasala
- olemasolev säilitatav asfaltkattega tee
- olemasolev säilitatav munakivisillutisega tee
- olemasolev säilitatav jalgte
- olemasolev säilitatav hoone
- planeeringuga likvideeritud puu
- planeeritud puu
- hoonestusala
- planeeritud kõnnitee
- mootorsõidukite sõidusuund
- pääs krundile
- planeeritud parkimiskoht
- kattematerjal kivisillutis/murukivi

Kruntide ehitusõiguse tabel

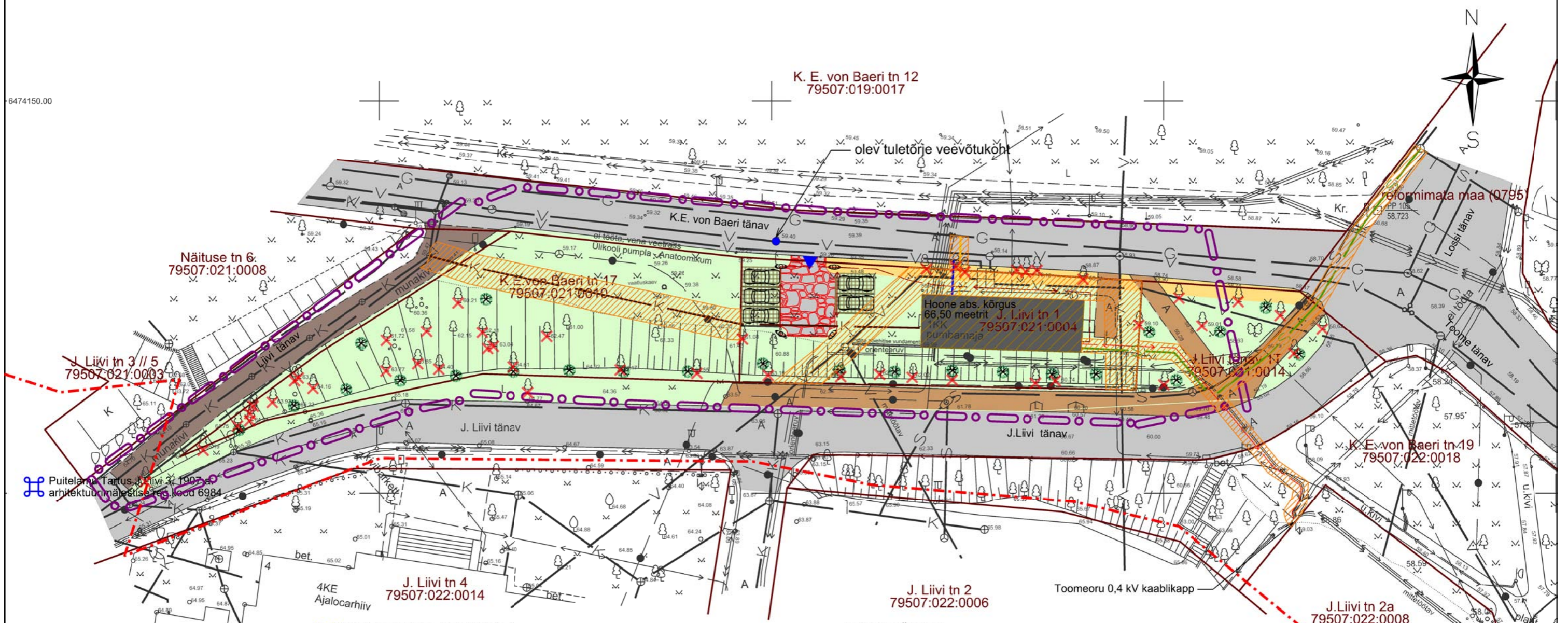
Aadress	Pindala	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve*	Ehitise kasutamise otstarbe kood*	Hoonete suurim lubatud arv	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone suurim lubatud abs kõrgus/ korruselisus
K. E. von Baeri tn 17	859 m <sup>2</sup>	100% üldkasutatav maa	-	-	-	-
J. Liivi tn 1	760 m <sup>2</sup>	100% ärimaa	12130, 12201, 12202, 12203, 12331	1	140 m <sup>2</sup> (olemasolev)	66,50 (olemasolev)/ 2

Märkused:  
 \*Krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 15536 "Katastrituksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" ärimaa (002, A) üldkasutatav maa (017; Üm)

\*\*Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".  
 12130 Toitlustushooned  
 12201 Büroohooned  
 12202 Pangahooned  
 12203 Administratiivhooned  
 12331 Ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoja, solaarium ja saun

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

Ülenurme Investeeringud OÜ Viljandi mnt 13, Tartu 50 412 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee		Objekt: Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused	
Planeerija: Kärt Pill		Töö nimetus: J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	
Joonestaja: Kärt Pill	Allkiri:	Joonise nimetus: Planeeringu põhijoonis	Lehti: 7
Planeeringust huvitatud isik: OÜ Ülenurme Investeeringud	Allkiri:	Mõõtkava: M 1: 500	Leht: 4
		Mõõtkava: M 1: 500	Kuup: 29.10.09
			Too nr: DP 0202-08



Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrguliin	Planeeritud pikkus (m)
veetoru	4m
isevoolne kanalisatsioonitoru	64m
gaasitoru	8m
madalpinge elektrikaabel	40m
tänavavalgustuse elektrikaabel	70m
sidekaabel	61m

Planeeritud maakasutus

Planeeringueelne olukord			Planeeringujärgne olukord		
Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve*
K. E. von Baeri tn 17	859 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	K. E. von Baeri tn 17	859 m <sup>2</sup>	100% üldkasutatav maa (Üm)
J. Liivi tn 1	760 m <sup>2</sup>	100% sotsiaalmaa	J. Liivi tn 1	760 m <sup>2</sup>	100% ärimaa (Ä)

Märkused:  
 \*Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrus nr. 155 "Katastrituksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord", muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 172; 11.12.2008. a. (RT I 2008, 57, 317) 01.01.2009.

Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
K.E. von Baeri tn 17 79507:021:0010	Isiklik kasutusõigus	Liivi tn 1 79507:021:0004	Isiklik kasutusõigus annab J. Liivi tn 1 kinnistu igakordsele omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru
K.E. von Baeri tn 19 79507:022:0018	Isiklik kasutusõigus	Liivi tn 1 79507:021:0004	Isiklik kasutusõigus annab J. Liivi tn 1 kinnistu igakordsele omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektrikaablit
J.Liivi tänav 1T 79507:001:0014	Isiklik kasutusõigus	Liivi tn 1 79507:021:0004	Isiklik kasutusõigus annab J. Liivi tn 1 kinnistu igakordsele omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektrikaablit
J.Liivi tänav 1T 79507:001:0014	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sidekaablit
Reformimata maa (0795) Lossi tn	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi maaüksust kulgevat sidekaablit
Liivi tn 1 79507:021:0004	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru
Reformimata maa (0795) Lossi tn	Isiklik kasutusõigus	Liivi tn 1 79507:021:0004	Isiklik kasutusõigus annab J. Liivi tn 1 kinnistu igakordsele omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi maaüksust kulgevat vee- ja gaasitoru

K. E. von Baeri tn 12  
79507:019:0017

LEPPEMÄRGID:

- planeeringuala piir
- olemasolev, säiluv krundipiir
- haljasala
- olemasolev säilitatav asfaltkattega tee
- olemasolev säilitatav munakivisillutisega tee
- olemasolev säilitatav jalgte
- olemasolev säilitatav hoone
- planeeringuga likvideeritud puu
- planeeritud puu
- hoonestusala
- planeeritud jalgte
- pääs krundile
- planeeritud parkimiskoht
- kattematerjal kivisillutis/murukivi
- servituudi määramise vajadus

Planeeritud tehnovõrgud:

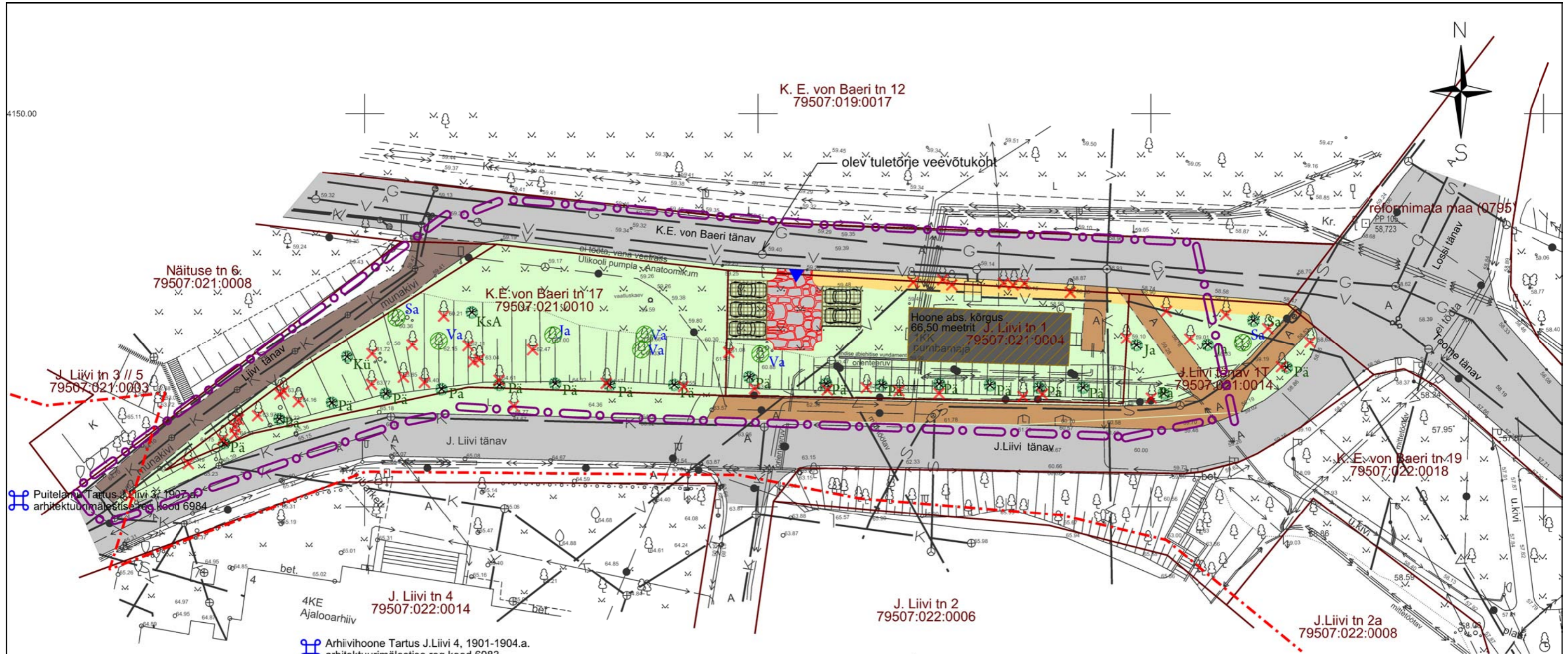
- veetrass
- isevoolne kanalisatsioonitrass
- gaasitrass
- madalpingekaabli trass
- tänavavalgustuse toide
- sidekanalisatsiooni trass
- tänavavalgustus post

Olevad tehnovõrgud:

- veetoru
- isevoolne kanalisatsioonitoru
- gaasitoru
- madalpingekaabel
- sidekanalisatsioon
- sidekaabel

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

Ülenurme Investeeringud OÜ Viljandi mnt 13, Tartu 50 412 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee		Objekt: Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused	
Planeerija: Kärt Pill		Töö nimetus: J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	
Joonestaja: Kärt Pill		Joonise nimetus: Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused	
Planeeringust huvitatud isik: OÜ Ülenurme Investeeringud		Lehti: 7 Leht: 5	
Mõõtkava: M 1: 500		Kuup: 29.10.09 Toõ nr: DP 0202-08	



4150.00



Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907.a. arhitektuurimälestise reg. kood 6984

Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901-1904.a. arhitektuurimälestise reg. kood 6983

**LEPPEMÄRGID:**

- planeeringuala piir
- olemasolev, säiluv krundipiir
- haljasala
- olemasolev säilitatav asfalkattega tee
- olemasolev säilitatav munakivisillutisega tee
- olemasolev säilitatav jalgte
- olemasolev säilitatav hoone
- hoonestusala
- planeeritud jalgte
- pääs krundile
- planeeritud parkimiskoht
- katematerjal kivisillutis/murukivi
- kaitstava loodusobjekti "Toomemägi" piir

- planeeringuga liikvideeritud puu säiluv puu
- Va - harilik vaher
- Ja - harilik jalakas
- Sa - harilik saar
- planeeritud puu
- Ja - harilik jalakas
- Sa - harilik saar
- KsA - arukask
- Pä - harilik pärn
- Kü - künnapuu

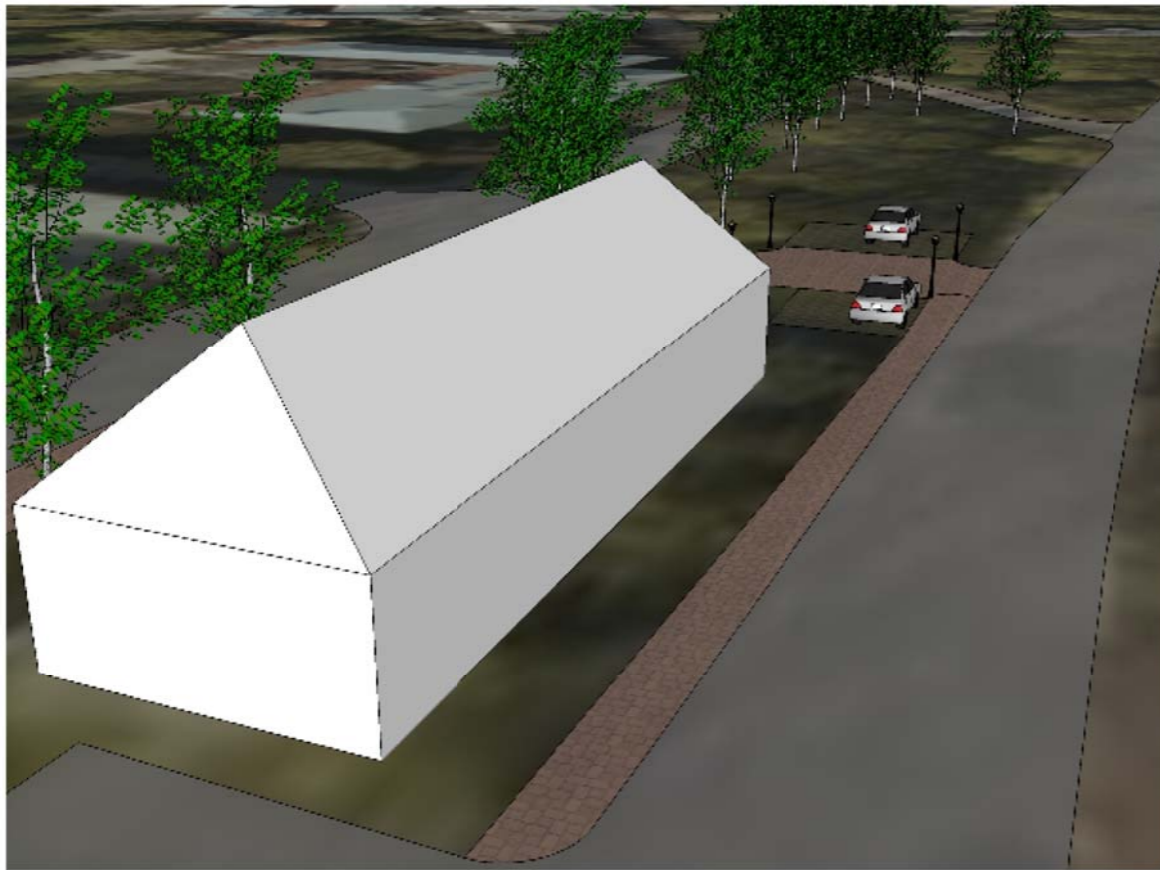
**Planeeritud kõrghaljastus**

Istiku nimi	Istikute arv
Harilik pärn ( <i>Tilia cordata</i> )	18tk
Harilik jalakas ( <i>Ulmus glabra</i> )	2tk
Harilik saar ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	1tk
Arukask ( <i>Betula pendula</i> )	1tk
Künnapuu ( <i>Ulmus laevis</i> )	1tk

**ül invest** Ülenurme Investeeringud OÜ  
 Viljandi mnt 13, Tartu 50 412  
 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee

Planeerija:	Kärt Pill	Allkiri:
Joonestaja:	Kärt Pill	Allkiri:
Planeeringust huvitatud isik:	OÜ Ülenurme Investeeringud	

Objekt:	Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused		
Töö nimetus:	J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING		
Joonise nimetus:	Planeeritud haljastus	Lehti:	7
Mõõtkava:	M 1: 500	Kuup:	29.10.09
		Leht:	6
		Too nr:	DP 0202-08



		Ülenurme Investeeringud OÜ Viljandi mnt 13, Tartu 50 412 tel 7 425 122, info@ylinvest.ee		Objekt: Tartu maakond, Tartu linn, J. Liivi tn 1 ja K.E. von Baeri tn 17 maaüksused	
Planeerija: Kärt Pill		Allkiri:		Töö nimetus: J. LIIVI TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	
Joonestaja: Kärt Pill		Allkiri:		Joonise nimetus: Illustreeriv joonis	Leht: 7
Planeeringust huvitatud isik:		OÜ Ülenurme Investeeringud		Möötkava:	Leht: 7
				Kuup: 29.10.09	Töö nr: DP 0202-08