



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

I SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta.....	4
2. Olemasolev olukord	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	8
5. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	9
6. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
9. Ehitistevahelised kujad.....	12
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	12
<i>10.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus</i>	<i>12</i>
<i>10.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....</i>	<i>13</i>
<i>10.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>14</i>
<i>10.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>15</i>
<i>10.5. Sidevarustus.....</i>	<i>15</i>
<i>10.6. Soojavarustus.....</i>	<i>15</i>
<i>10.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.....</i>	<i>16</i>
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	16
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.	17
13. Servituutide vajaduse määramine.	17
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	18
15. Arheoloogilisest miljööpiirkonnast tulenevad nõuded.....	18
16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	18

II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED..... 20

III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID..... 23

1.	<i>Situatsiooniskeem 1:4000.....</i>	24
2.	<i>Olemasolev olukord 1:500.....</i>	25
3.	<i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000.....</i>	26
4.	<i>Planeeringu eskiisjoonis 1:500.....</i>	27
5.	<i>Maakasutus ja kitsendused.....</i>	28
6.	<i>Tehnovõrkude planeering.....</i>	29
7.	<i>Illustreeriv 3D joonis.....</i>	30

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 ²	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Pikk tn 12	1741	4622203	79514:017:0044	Ärimaa 70%, Elamumaa 30%
2	Pikk tn 12b	492	4822003	79514:017:0043	Ärimaa

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
6	Kivi tn 55a	1754	4481403	79514:017:0042	Ärimaa
7	Kivi tn 57	1145	4461503	79514:017:0045	Ärimaa
8	Kivi tänav T53	3781	5359903	79514:017:0049	Transpordimaa

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartus Ülejõe linnaosas. Planeeritava ala suurus on ca 8000 m². 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. Elamu seisukord on halb, kuur on ehitatud mõned aastad tagasi. 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 2-korruselise Kivikese lasteaed, edelapoole üle Pikk tänava jääb 5-korruselise korterelamu. Planeeringualast üle kooli spordiplatsi Raatuse tänava äärde jääb samuti 5-korruselise korterelamu. Kivi tänava ääres, planeeringualast Jaama tn pool, paiknevad

peamiselt 2-korruselised viilkatusega puitelamud, mis jäävad Jaama ja Puiestee tn miljööväärtusega hoonestusala piiridesse. Planeeringuala naaberkinnistul Kivi tn 65 paikneb 1,5-korruseline elamu. Planeeringualast üle Kivi tänava Pikk ja Kivi tänavate nurgal asub 3-korruseline äripinnaga korterelamu, planeeringuala vastas üle Kivi tänava 2,5-korruseline elamu. Planeeringuala idapoolsel naaberkinnistul Pikk tn 14 paiknevad 2-korruselised ärihooned. 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.

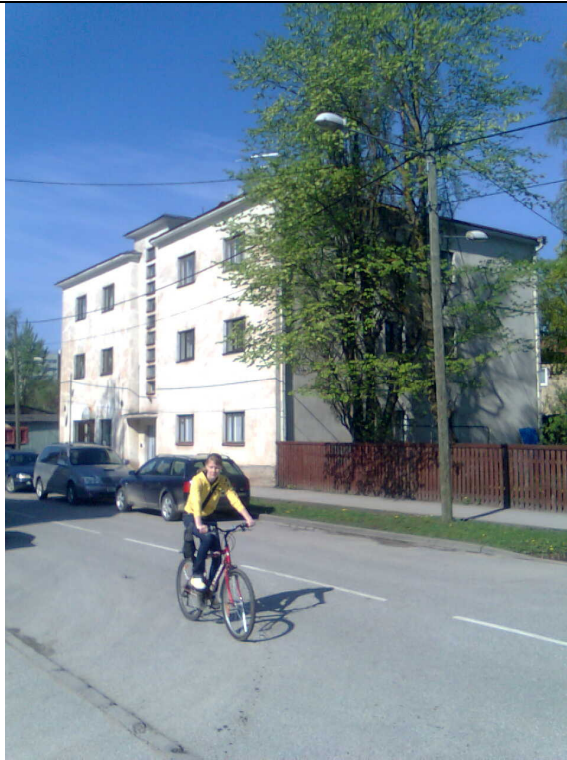
Planeeritava hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on aluseks võetud olemasolevate hoonete kõrgusi lähiümbruses, ennekõike planeeringualal paiknevaid olemasolevaid säilitatavaid hooneid silmas pidades. Analüüsitud on ka hoonete kõrguseid Kivi tänava lõikes (vt lisa 25), millest lähtub, et hoonete 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)

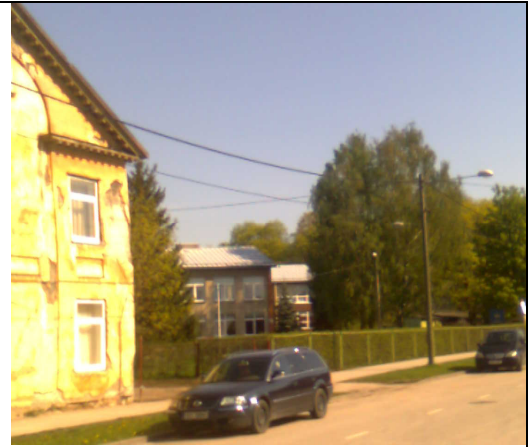


Vaade piki Kivi tänavat kesklinna poole (5-korruselised korterelamud)



Vaade

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



Vaade planeeringualt 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.

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-1 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 miljööväertusega hoonestusalad“ 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 miljööväertusega hoonestusala.

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. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

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

Ümberplaneerimise vajaduse tingib asjaolu, et planeeritav ala 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. Samuti on üldplaneeringu muudatusotsuse kaalutlemisel arvestatud sellega, et planeeritava ala lähiümbruses piki Kivi tänavat paiknevad põhiliselt 2-korruselised korterelamud. Võib eeldada, et üldplaneeringus ette nähtud ärimaa muutmine elamumaaks toob kaasa ala madalama kasutusintensiivsuse ja seega potentsiaalselt väiksema keskkonnamõju. Piirkond muutub rahulikumaks ja inimsõbralikumaks, mis on positiivne elanike seisukohalt.

5. 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 m² ja Pikk tn 12b krundile 11 m². 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 kavandatud hoonestusala analoogselt samale alale 2008. a väljastatud ehitusloale, mis käesolevaks ajaks on aegunud, kuna seda pole hakatud realiseerima. Uue hoonemahu püstitamise eelduseks nähakse ette krundil olemasolevate hoonete osaline likvideerimine. Seda eesmärgil tekitada krundile Pikk tn 12 ruumi parkimiskohtadele, mis tuleb lahendada oma krundil ja/või hoone mahus. 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.

6. 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 peavad jääma hoonestusala piiridesse.

Kavandatavate hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012. a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

Positsioon 1 ja 3:

- muu kolme või enama korteriga elamu (11220);

Positsioon 4:

- kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- muu kolme või enama korteriga elamu (11220);

Positsioon 5:

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

Positsioon 6:

- kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- muu kahe korteriga elamu (11210).

7. 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 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 hoonestamata vaba pinda vähe, mistõttu parkimiskohtade lahendamine krundil on komplitseeritud. Seetõttu on planeeringuga ette nähtud olemasoleva hoonestuse osaline likvideerimine, mis tuleb teostada enne uuele hoonemahule ehitusloa väljastamist. Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud sellega, et tegemist on kombineeritud parkimisega – päeval kasutavad parkimiskohti peamiselt äripindade külastajad 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	Parkimisnormatiiv (korterite arv*0,9; suletud brutopind/150)	Planeeritud parkimiskohtade arv
Positsioon 1	Korterelamu (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 ² äripinda	$8*0,9=7,2$ $8*0,7=5,6$ $1300/150=8,6$	16
Positsioon 5	576 m ² äripinda	$576/150=3,8$	6
Positsioon 6	2 olemasolevat korterit, 150 m ² 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 krundiseste teeradade asukoht ja katend täpsustatakse projektiga. Liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

8. 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).

9. 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 kavandatavat hoonet, on ette nähtud tule müüri nõuetele vastavana.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

10.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 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 veevõtukohest, mis asub Pikk tänaval Pikk tn 12 kinnistu ees. Planeeritud hoonestusalade suurim kaugus nimetatud veevõtukohest on 77 m.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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 krundisiseselt projekteerimise käigus.

10.5. 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.

10.6. 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 paiknevalt soojustorustikult läbi kruntide Pos 1 ja Pos 4. Selleks on nimetatud kruntidele ette nähtud määrata servituut võrguvaldaja kasuks. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepäigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

10.7. 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

Tehnovõrk	Pikkus tänava maa-alal (m)	Kogupikkus (m)
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

11. 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. Maa-aluste jäätmemahutite kasutamine ei ole lubatud. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama 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.

12. 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. Katusekattmaterjalina võib kasutada kivi. Hoonete katusekalle võib olla 0-45°. Kivi tänava äärsete hoonete viilkatuse suund peab olema paralleelne Kivi tänavaga. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Keldrite rajamine ilma hüdroteoloogilise uuringuta ei ole lubatud. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärikad ja esinduslikud. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit, materjal puit või keevisvõrk kombineerituna hekiga. Pandused ja trepid ei tohi ulatuda tänavamaale. Planeeritavate hoonete lubatud suhteline kõrgus on 11 m, maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 45.00 m.

Täpsustavad arhitektuurinõuded krundile Positsioon 1

Krundile Positsioon 1 kavandatud hoonete sokli kõrgus võib olla maksimaalselt 1 meeter ja akna kõrgus tänava pinnast maksimaalselt 1,6 meetrit ning katuseräästa kõrgus viilkatuse puhul maksimaalselt 8,5 meetrit. Hoonete sügavus (hoone laius ehk ulatus krundi sügavusse) krundil Positsioon 1 ei tohi olla suurem kui 13 meetrit ning kolmanda korruse ehitusalune pindala võib olla maksimaalselt 60% alumiste korruste pinnast. Soovitav on rajada kavandatava krundi Pos 1 hoonestuse ja hooviala ümber piire vastavalt põhijoonisel esitatud asukohale, tagamaks hoovis mängivate laste turvalisuse ja elanike privaatsuse. Ette on nähtud rajada rõdusid ja/või terrasse. Rõdud ja terrassid peavad jääma hoonestusala piiridesse.

Üldised arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

13. 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).

14. 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 valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- tänavate valgustatus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

15. 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.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada planeeritud tänav ja planeeritud sademeveekanalatsioon, mille väljaehitamine toimub käesoleva detailplaneeringuga

kavandatud kruntide igakordse omaniku ning Kivi tn 65a, Kivi tn 67a ja Kivi tn 71a krundi igakordsete omanike omavahelisel kokkuleppel. Kavandatud sademeveekanaliseerimise projekterimistööd peavad olema lõpetatud ja finantseerimise osas kokkulepped saavutatud enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Kavandatud tänava ehitustööd (sh kergliiklustee) peavad olema lõpetatud ja valmis 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 antakse peale väljaehitamist üle Tartu linnale. 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. Uuele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on naaberhoonetele tekkivate kahjustuste kindlakstegemise ja tekitatud kahjude hüvitamise lepingu sõlmimine planeeritava krundi igakordse omaniku ja Kivi tn 65 krundi omanike vahel. Sama leping on ette nähtud sõlmida ka Kivi tn 53, Pikk tn 12 ja 12b kruntide omanikega juhul kui nimetatud kruntide omanikud selleks soovi avaldavad ja seda vajalikuks peavad. Kahjustuste kindlakstegemiseks tuleb koostada lepingus osalevate kruntide hoonetele eksperthinnang enne ehituse algust ja pärast ehituse lõppu. Uute hoonete kasutusloa saamise eelduseks on enne ehituse algust ja pärast ehituse lõppu eelnimetatud naaberhoonetele koostatud eksperthinnangute olemasolu. Eksperthinnangud tellib ja finantseerib ning ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab planeeritava krundi igakordne omanik. Eksperthinnangu koostaja valikul kaasata Kivi tn 65 krundi omanikud.