



OÜ ARTES TERRAE  
mart@artes.ee

Teie 19.05.2016  
Meie 14.06.2016 nr 9-3.2/DP-05-016

## Kivi 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimine

Esitasite kommentaarid meie osakonna 18.04.2016. a kirjas väljatoodud märkustele. Osad märkused saab peale kirjas lubatud paranduste planeeringusse sisseviimist lugeda arvestatuks, kuid osad märkused tunduvad vajavat veel lisaselgitamist. Esitame siinkohal omapoolsed kommentaarid teemadele, milles siiani ühtsele arusaamisele ei ole jõutud:

### 1. Hüdrogeoloogilise uuringu vajadus

Arvestades, et ümbritsevad vanad elumajad on rajatud parvedele, mis võivad pinnase veetaseme alanemisel hakata lagunema, siis ei tohi planeeringu lahendus tuua kaasa olukorda, kus pinnasevee tase langeb parvedest allapoole.

Planeeringus ei ole käsitletud pinnase veerežiimi, olemasolevat olukorda, sellest tulenevaid kitsendusi ega võimalikke meetmeid naaberkruntide hoonete parvedele rajatud vundamentide seisukorra kaitsmiseks.

Planeeringuga on antud ehitusõigus keldrikorruse rajamiseks, keldrikorruse ehitamise võimalikkust ei ole hinnatud.

Planeering, mille kohalik omavalitsus kehtestab, peab olema realiseeritav. Seega hüdrogeoloogilise uuringu koostamine on vajalik läbi viia detailplaneeringu koostamise ajal enne lahenduse väljapakkumist eelneva hindamiseks ja leevendavate meetmete tagamiseks. Sama lubadus kinnitati ka detailplaneeringu eskiislahenduse arutelul, tänases lahenduses on lisandunud keldrikorruse rajamine, mis samuti eeldab põhjendatud analüüsi.

### 2. Hoonete ehitusalune pindala

Vastavalt linna ehitusmäärusele ei tohi miljööväärtuslikul hoonestusalal ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (muuhulgas hoonete suurus, paigutus ja mastaap...). Soodustada tuleb hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Eelnevat arvestades tuleb lähipiirkonna kruntide ja hoonete näitajate analüüsimisel võrrelda miljööväärtuslikule hoonestusalale jäävaid hooneid. Valimisse ei saa kaasata miljööalast väljajäävaid uusi Kivi tn 55 // 57 // 59 kinnistu elamuid (olenemata sellest, kas need muudavad arvutust või mitte). Lisaks ei saa kaasata Kivi tn 75a krunti, kuna hoone on tööstushoone tüüpi ja seega mittevõrreldav elamutega.

Ehitisealuse pinna määramisel tuleb linna ehitusmääruses sätestatud arvestades lähtuda olemasolevate hoonete ehitisealuste pindade analüüsist, mitte kruntide pindaladest. Kruntide pindaladest ei saa käesoleval juhul lähtuda ka seetõttu, et planeeritavate kruntide moodustamisel ei ole järgitud miljööväärtuslikule hoonestusalale omast kruntide tüpoloogiat (suurust, kuju, proportsiooni).

Ajaloolistele elamupiirkondadele on omane, et hoovimajad on tänavaäärsetest väiksemad ja seda nii kõrguse kui ehitisealuse pinna poolest. Praegusel juhul on hooviosade asemel tegemist eraldi kruntidega, kuid analüüsil tuleb lähtuda siiski ajaloolistele hoovimajadele omastest näitajatest. Seetõttu ei piisa, kui järgitud on ainult, et kõrgus ei ületaks tänavaäärseid hooneid, vaid järgida

tuleb ka, et ehitisealune pind ei ületaks tänavaäärsete hoonete oma.

Kivi tn 75a krundi kaasamisel valimisse on saadud piirkonna keskmiseks väärtuseks arv, mis ei iseloomusta piirkonna tüüphoonete keskmist ja seetõttu ei saa sellest ehitusõiguse määramisel ka lähtuda. Kui võtta valimisse ajaloolised hooned Kivi tn 65, Kivi tn 67, Kivi tn 71, Kivi tn 73, Kivi tn 75 ja Kivi tn 77, tuleb piirkonna keskmiseks ehitisealuseks pinnaks 185 m<sup>2</sup>. Arvestades saadud tulemust ja tänavaäärsete hoonete suurust, on sobiv kavandada Kivi tn 65a põhihoone ehitisealuseks pinnaks 175 m<sup>2</sup> ja Pos 1 osas 200 m<sup>2</sup>.

Eelnevat kinnitab ka lähteseisukohtade punkt 4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, kuid mitte rohkem kui 200 m<sup>2</sup> ühel krundil.

Lisaks täpsustame, et vastupidiselt kirjas väidetule ei ole mõlemale krundile ühesuuruste hoonete kavandamist planeeringu koostamise jooksul kordagi nõutud.

### **3. Hoone kaugus naaberkrundist**

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m.

Planeeringuga on kavandatud Pos 1 hoonetusala Kivi tn 71 krundi piirile lähemale kui 4 m. Kuna hoone kavandamine krundi piirile lähemale kui 4 m kitsendab naaberkrundi omanike ehitusõigust, saab seda kaaluda vaid juhul, kui naaberkrundi omanikud on andnud selleks nõusoleku. Hetkel sellekohast koostööd planeeringumaterjalidest ei nähtu, eskiislahenduse arutelust on teada, et vastav vastulause esitati.

Hoonetusala kavandamisel peaaegu kogu krundi laiuses tuleb arvestada ka vajadusega tagada tehnikaga ligipääs hoovialale.

### **4. Parklate liigendamine haljastusega**

Hetkel on parklate vahel murualad. Parklate liigendamise all haljastusega mõistetakse üldjuhul liigendamist kõrghaljastusega. Parklate liigendamiseks mõeldud aladele kavandada kõrghaljastus.

### **5. Arheoloogilisest miljöopiirkonnast tulenevad nõuded**

Arheoloogiline miljöopiirkond ulatub mõlema planeeritava krundi hoovialale, mitte ainult Kivi tn 65a krundile.

### **6. Miljööalast tulenev lähteseisukohtadega sätestatud nõue**

Oma kirjas väidate, et "planeeritavad hooned ei ole vanade kõrval ning seetõttu puudub vajadus ühtse räästajoone määramiseks". Et soodustada miljööala terviklikkuse säilimist, on räästajoone vahemiku määramine käesolevas planeeringus vajalik.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada nii linna üldplaneeringus, linna ehitusmääruses, lähteseisukohtades kui muudes dokumentides sätestatud nõuetega.

Vastav nõue tuleneb lähteseisukohtade punktist 4.4.4 hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ja suhtelise kõrgusena): planeeringuga määrata harja ja räästa kõrgus, arvestades naaberkrundidel paiknevate hoonete räästa ja harja kõrgust.

### **7. Koostöö**

Kuna planeeringu lahendus on välja töötatud selliselt, et see toob kaasa naaberkinnisasja kasutamise kitsendamist, siis peab sellise lahenduse ka kooskõlastama vastava naaberkinnisasja omanikuga. Kokkuleppe mitte saamise korral tuleb leida teine lahendus. Planeeringuala naaberkrundide omanike kontaktid edastame eraldi kirjaga.

Osakonda esitatavale planeeringu lahendusele peavad andma nõusoleku kõik planeeritava ala krundiomanikud, allkirjastades planeeringu kas paberkandjal või digitaalselt.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven

juhataja

Ave Elken

736 1261 [ave.elken@raad.tartu.ee](mailto:ave.elken@raad.tartu.ee)

