

Töö nr: 05DP08
Asukoht: Tartu linn

Kivi 67a krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Huvitatud isik	/Livonia Kinnisvara AS/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija	/Gerly Toomeoja/

Tartu 2005-2017

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	5
1	ÜLDOSA JA OLEMASOLEV OLUKORD	5
1.1	Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	5
1.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
1.4	Geodeetiline alusplaan.....	7
2	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	8
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
2.2	Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine	8
2.3	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
2.4	Ehituslikud ja arhitektuurinõuded ehitistele	10
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.6	Tehnovõrgud ja –rajatised.....	11
2.7	Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	11
2.8	Planeeringu rakendamine.....	12
3	KOOSTÖÖ	13
B	JOONISED	
1	ASENDISKEEM M 1:10 000	
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	
4	PÕHIJONIS M 1:500	
5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:500	
6	3D VISUALISEERING	

JOONISED ON DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA.

A SELETUSKIRI

1 Üldosa ja olemasolev olukord

1.1 Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 12.05.2005 korraldusega nr 731. Planeeringuala on muudetud hõlmamaks ka kõrvalkrunti Kivi tn 71a ning välja arvamaks Kivi tänava umbtee koridor.

Planeeringu eesmärgiks on Kivi tn 67a, Kivi tn 65a ja Kivi tn 71a kinnistu ehitusõiguse määramine kahe korterelamu ehitamiseks. Samuti antakse lahendus juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ühendusele.

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linna Ülejõe linnaosas kinnistuid Kivi tn 67a (katastritunnus 79514:017:0011, ala suurus 973 m²), Kivi tn 65a (79514:017:0052, 870 m²), Kivi tn 71a (79514:017:0053, 277 m²). Planeeringuala suuruseks on 2120 m².

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- Tartu Linnavolikogu 11.04.2013 otsusega nr. 464 kehtestatud „Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneering“.

Arvestamisele kuuluvad muud dokumendid asuvad kaustas planeeringu lisad.

1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Kivi tn 67a, Kivi tn 65a, Kivi tn 71a kinnistut. Kinnistute praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa ja tänaval transpordimaa. Planeeringuala asub Tartu üldplaneeringus määratletud arheoloogilises miljööpiirkonnas ning Jaama ja Puistee tänava miljööväärtustega hoonestusalal. Kivi tn 65a ja 71a kinnistu on hoonestamata haljasalad, Kivi tn 67a kinnistul asub üks plekist garaaž, mis ei ole enam kasutusel. Olemasolev kõrghaljastus on isekasvanud ja valdavas osas väheväärtuslik. Planeeringuala on künklik, kuid tervikuna ilma kaldeta.

Kivi tänava umbtee osa (sõidutee Kivi tn T53 ja jalgtee Kivi tn T59) on seoses kõrvalolevate korterelamute püstitamisega välja ehitatud. Planeeringualal asub soojatoru koos kuivendustoruga ning kõrgepinge elektrikaabel (planeeritavatel kruntidel Raatuse tn 88a poolses küljes). Ühendus vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ning telekommunikatsiooni- ja elektrivõrguga puudub.

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu Ülejõe linnaosas. Piirkond on segahoonestusega – lõunapool asuvad pärastsõjaaegsed hooned (Pika tänava kaubahoov), kirdepoolle jääb Raatuse gümnaasium ning viiekorruseline korterelamu. Krundist edelas (Kivi tn 55, 57 ja 59) asuvad kolmekorruselised uued korterelamud ning loodesse jäävad ennesõjaaegsed elamud (millest Kivi tn 65 ja Kivi tn 67 hoonete kõrgus on näidatud põhikaardil) ning Kivikese lasteaed teisel pool Kivi tänavat. Puidust elamud ning planeeringuala jäävad Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtusega hoonestusala piiridesse. Tulenevalt miljööväärtusega hoonestusalast on eesmärgiks seatud tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

Naaberkrundil, Kivi tn 67, asub ehitismälestis, 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. Lähimad esmatarbekauplused asuvad Raatuse ärikeskuses Raatuse tänava alguses ning Narva ja Kivi tänava nurgal.

Lähipiirkonna ennesõjaaegsed hooned on valdavalt ehitatud puidust, viilkatusega (kaldega 30...45 kraadi), katusekattematerjalina on kasutatud plekki või eterniiti. Hoonete kõrgus on u 8-12 m. Väliskujunduses valitseb eelmodernistlik kujundus lihtsate püstakende ning laudisega. Hooned paiknevad tihedalt Kivi tänava ääres. Pärastsõjaaegsed hooned on kivist, kõrgus varieerub kahest korrusest (Pika tänava kaubahoov) kuni viie korruseni. Katused on enamasti lamedad, kaetud bituumenkattega, aknad rõhtsad. Planeeringualast edelasse jäävad Kivi tänava uuselamud (Kivi tn 55, 57 ja 59), mis on arhitektuurse lahenduse poolest kaasaegsed, kandiliste vormidega lamekatusega ning mahedates värvitoonides.

Piirkonna kruntide ja hoonete näitajad on toodud tabelis 1. Kuna ehitisregistris sisalduvad andmed on abihoonete osas puudulikud, on hoonete ehitusaluste pindade andmed võetud Tartu linna alusplaanilt. Tabelist lähtub, et lähipiirkonna miljööväärtusliku hoonestusala keskmine täisehituse protsent on umbkaudu kolmandik. Planeeritud kruntidele kavandatakse täisehitust kuni 23%. Piirkonna keskmine ehitusalune pindala on 270 m², sh põhihooned 227 m². Planeeritud hoonete ehitusalused pinnad on kavandatud keskmisest väiksemad (Kivi tn 65a puhul kuni 200 m² ja Kivi tn 67a puhul kuni 250 m², millest põhihoone kuni 230 m²).

Planeeritud hoonete kõrguse puhul on arvestatud eesmärgiga mahutada kavandatud hoonetesse kaks täiskorrust koos katusealuse väljaehitamise võimalusega ning jälgitud, et kõrgus ei ületaks sarnaste, 2,5-korruseliste miljööväärtusega hoonestusala hoonete (Kivi tn 67 ja Kivi tn 73) kõrgust (vt järgnev tabel).

Tabel 1. Kivi tn 65a ja Kivi tn 67a/71a lähipiirkonna kruntide ja hoonete näitajad

Krunt	Krundi suurus (m ²)	Ehitusealune pind, põhihoone (m ²)	Ehitusealune pind, abihooned (m ²)	Ehitusealune pind, kokku (m ²)	Krundi täisehituse %	Elamu korruselisus	Hoonestuse arvutuslik brutopind (m ²)	Hoonestusnõue (m ² brutopinda krundipinna kohta)	Elamu absoluutkõrgus (hari)	Elamu absoluutkõrgus (räästas)
Kivi 65	831	190	77	267	32	1,5	362	0,44	42.00	37.00
Kivi 67	615	223	77	300	49	2,5	634,5	1,03	44.50	41.50
Kivi 71	1018	140	71	211	21	2	351	0,34	42.90	39.40
Kivi 73	1231	183	94	277	23	2,5	551,5	0,45	45.70	41.10
Kivi 75	1397	176	110	286	20	2	462	0,33	42.90	40.00
Kivi 77	329	205	0	205	62	2	410	1,25	46.70	42.70
Keskmine	904	186,2	71,5	257,7	28,5	2,1	461,8	0,64	-	-
Kivi 65a (planeeritud)	870	175	25	200	23	2,5	462,5	0,53	44.50	40.00
Kivi 67a (planeeritud)	1251	240	0	240	19	2,5	540	0,43	44.50	40.00

Allikad: Maa-ameti kaardirakendus, Tartu linna alusplaan.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on krundist loodesse ja kirdesse määratud väikeelamute maa, kagusse haridus- ja teadushoonete maa ning edelasse korruselamute maa. Planeeringuala on määratud väikeelamute maaks, kus olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtu (vt joonis nr 2).

Naabruskonna hoonete alusparved vajavad püsimiseks teatud veetaset, mistõttu ei tohi põhjaveetaset liiga madalaks lasta. Piisava veetaseme väljaselgitamiseks on vajalik teostada vastav hüdrogeoloogiline uuring.

1.4 Geodeetiline alusplaan

Digitaalse alusplaani M 1:500 koostas AS Kobras veebruaris 2016. a, töö nr 2016-009.

2 Planeerimise lahendus

Arvestades planeeritavate kinnistute paiknemist miljööväärtuslikul hoonestusalal ning olles vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga ja detailplaneeringu lähtetingimustega, on planeeritavale alale kavandatud kaks eraldi korterelamut, üks Kivi tn 67a ja teine Kivi tn 65a krundile. Hooned peavad nii mahult kui ka kujunduselt sobima miljööväärtusega hoonestusala majadega. Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide ja lähipiirkonna detailplaneeringu järgselt väljaehitatud Kivi tänava umbtee säilib olemasoleval kujul, tänavale on kavandatud täiendavad tehnovõrgud käesolevas planeeringus kavandatud majade varustamiseks.

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritav maa-ala on kavandatud kaheks krundiks. Kivi tn 67a krundile liidetakse Kivi tn 71a kinnistu (joonisel tähistatud ühiselt POS 1).

Vastavalt kruntide Kivi tn 65 ja Kivi tn 65a omanike esialgsele kokkuleppele muudetakse omavahelist krundipiiri joonisel 4 näidatud viisil. Mõlema krundi pindala säilib algses mahus.

Hoonestatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud elamumaa. Planeeritud maakasutus on esitatud tabelis 2.

Tabel 2
Maakasutuse koondtabel

<i>krundi aadress</i>	<i>Olemasolev</i>		<i>Planeeritud</i>	
	<i>krundi pindala</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>krundi pindala</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>
Kivi 67a	973 m ²	E	1250 m ²	100% E
Kivi 71a	277 m ²	E		
Kivi 65a	870 m ²	E	870 m ²	100% E

E – elamumaa

2.2 Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

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 nr 4).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve on 11200 Kahe või mitme korteriga elamud.

Ehitusalune pindala sisaldab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Ehitusaluse pindala sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, suure varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitusaluse pindala leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat: 1) vihmaveesüsteemi; 2) päikesekaitsevarjestust; 3) terrassi; 4) kaldteed ning treppi; 5) valguskasti; 6) vundamendi taldmikki; 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa; 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust; 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast; 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Uue hoone asukoha määramisel on arvestatud, et kummagi maja peafassaad jääb kagusuunas, kuhu on kavandatud parkimine ja peasissepääs hoonetesse, ja mõlemal krundil asuvad hooned paiknevad ühel ehitusjoonel.

Abihoone võib püstitada väljapoole põhijoonisel näidatud hoonestusala, kuid tuleb arvestada tuleohutuse nõuetega (tuleb tagada tuleohutus kuja või teised tuleohutusabinõud) ning kui abihoonet soovitakse ehitada krundipiirile lähemale kui pool hoone kõrgusest, tuleb see naaberkrundi omanikuga kokku leppida. Abihoone ehitada eraldi hoonena, põhihoonega kokku ehitamine ei ole lubatud.

Maa-aluse korruse ehitamine on lubatud vaid tingimusel, et naaberhoonete alusparvede seisukord säilib, st põhjaveetase ei alane sellisel määral, et alusparved jääksid kuivale. Otsus keldrite ehitamise võimaluse kohta tehakse hüdrogeoloogilise uuringu alusel.

2.3 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Kivi tänavaga (aadress Kivi tänav T53) risti paiknevalt avalikus kasutuses olevalt umbteelt (osaliselt aadress Kivi tänav T59), kus sõidutee ja kõnnitee on eraldatud. Planeeringuga kavandatakse kuni 19 parkimiskohta, mis ei too kaasa märkimisväärset liikluskoormust avalikul tänaval. Kuna umbtee lõik ei ole pikem kui 80 m, puudub tõenäoliselt vajadus kasutada liiklust rahustavaid meetmeid, kuid vajaduse ilmnemisel on see lubatud. Umbteelt on lisaks planeeringualale juurdepääs ka Raatuse gümnaasiumile Raatuse tn 88a (jalgsi ja rattaga), Pika tänava kaubahoovi (jalgsi) ning uuele korterelamule Kivi tn 59 (Kivi tn 55//57//59 krundil). Projekteerimismäärdele vastav tagasipöördekoht on osaliselt kavandatud Kivi tn 65a krundile ning vastavas piirilõigus on näidatud piirde rajamise keeld. Planeeritud liikluslahendus vastab standardile EVS 843:2016. Planeeringualal kehtestada õueala liikluskorraldus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisese arvestusega üks jalgratta parkimiskoht 100 m² korteri brutopinna kohta üks ning autode parkimiskoht korteri kohta ja iga kümne parkimiskoha kohta näha ette üks auto lisaparkimiskoht.

Kõik jalgratta parkimiskohad, mille võib katustada, peavad võimaldama raamist lukustamist. Kui jalgrataste normatiivne parkimine õuealal ei ole lahendatav, võib selle

lahendada hoone mahus esimesel korrusel. Samuti tuleb tagada jalgrataste, lastekärude jms hoiuvõimalus siseruumis.

Vähemalt kolmandiku krundi pindalast peab moodustama haljastatav ala.

2.4 Ehituslikud ja arhitektuurinõuded ehitistele

Peamised arhitektuurinõuded on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4).

Kuna planeeritavad hooned asuvad miljööväärtuslikul hoonestusala, tuleb korterite kavandamisel arvestada vähemalt 120 m² krundi pinda korteri kohta.

Ehitismälestise (reg.nr 7078) kaitsevööndis tehtavad ehitustegevused tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

Juhul kui ehitustöid teostatakse arheoloogilises miljööpiirkonnas tuleb enne ehitustööde algust teha arheoloogilised proovikaevamised. Arheoloogiliselt huvipakkuva kultuurikihi avastamisel tuleb teostada arheoloogilised uuringud. Uuringute käigus avastatav arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal.

Rammvaiade kasutamine on keelatud.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Mõlemad elamukrundid on jaotatud kolme ossa – hoonesine parkla, hoone ise ja majatagune haljasala, kus asub ka mänguväljak. Lisaks on POS 1 krundil kavandatud väiksem haljasala kirdenurgas.

Maapinna kõrgus on planeeritud vahemikku 33.00...33.50. Tagatud peab olema, et planeeritavate kruntide maapinda ümberplaneerides ei halveneks naaberkruntide olukord. Samuti tuleb tagada, et naaberhoonete alusparved ei jääks kuivale, et planeeritavate kruntide keldrid oleksid kuivad ja naaberkruntidele sadevett ei valguks. Projekteerimisel tuleb tagada lähipiirkonna veerežiimi ja naaberhoonete parvvundamentide seisukorra säilimine. Lumevallitusala puhul tagada maapinna vertikaalplaneerimisega lumesulamisvee mittevalgumine naaberkruntidele.

Projekteerimisel tuleb hinnata veerežiimi võimalikku muutumist ja sellega kaasneda võivaid riske ning tellida vastav eksperthinnang/uuring.

Planeeringujärgselt tuleb hoonetest, teedest ja parklast vabad pinnad haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhijoonisel haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses ning joonisel näidatust väiksemate hoonete või parkimisalade rajamise korral ka neist ülejäävatel aladel. Istutatavate puude liik, arv ja asukoht, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (istutusskeem, istikute arv jms) tuleb anda lahendada haljastusprojektiga, mis esitatakse koos hoonete ehitusprojektiga. Joonisel näidatud säilitatavad puud tuleb hävimisel asendada.

Kõrghaljastuse uusistutusi tuleb planeeritud kruntidel teha vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsenti tuleb arvutada täiskasvanud puude võra laiusest.

2.6 Tehnovõrgud ja –rajatised

2.6.1 Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on Kivi tänava umbtänavale planeeritud uus veetorustik lähimast olemasolevast veetorust, mis paikneb Kivi tänaval T53. Planeeritud kruntide veevarustus on kavandatud umbtänavale planeeritud veetorustikust. Veevarustuse ühendus on esitatud joonisel 5.

2.6.2 Reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon on kavandatud suunata Kivi tänaval paiknevasse torustikku, mille tarvis on planeeritud Kivi tänava umbteele uus kanalisatsioonitorustik (vt joonis nr 5).

Sadevesi on kavas juhtida sademeveetorustikku, mille kaev paikneb Kivi tänaval T59 umbteel, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5).

2.6.3 Küttevarustus

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paikneb planeeritav ala kaugküttepiirkonnas. Lähim kaugküttetoru kulgeb läbi Kivi tn 65a krundi, millelt on kavandatud ühendus planeeringualale. Ühendus on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5).

2.6.4 Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud Kivi tänaval paiknevast sidekanalisatsioonist, mille valdaja on Telia Eesti AS. Ühendus on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5).

2.6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV madalpinge maakaabliga Arengu alajaamast (vt joonis nr 2). Elektrivarustuseks planeerida kinnistutele 0,4 kV liitumiskilbid. Ühendus on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5). Elektri liitumiskilbi asukoht võib projekteerimise käigus muutuda, kuid peab jääma tarbija kinnistule.

2.6.6 Välisvalgustus

Välisvalgustus on planeeritud hooneteesisele parklaalale planeeritud hoonete külge. Valgustite täpsem lahendus antakse projekteerimisel ning lahendatakse krundi tarbijajapagaldise baasil.

2.7 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Kivi tn 65a krundile tuleb seada teeservituut juurdepääsuks POS 1 krundile ning Kivi tänava umbtee osal tagasipöörde võimaldamiseks. Teeservituudi alale ei ole piirete püstitamine lubatud.

POS 1 ja Kivi tn 65a krundile tuleb seada liiniservituut olemasoleva, krunte läbiva kõrgepingeliini teenindamiseks. Lisaks tuleb Kivi tn 65a krundile seada liiniservituut olemasoleva soojatorustiku ja kuivendustorustiku teenindamiseks. Elektrivarustuse tagamiseks tuleb liiniservituut seada naaberkruntidele Kivi tn 55//57//59, Pikk tn 12b ja Pikk tn 14 elektrikaabli paigaldamiseks Arengu alajaamast.

2.8 Planeeringu rakendamine

Enne kruntidele POS 1 ja Kivi tn 65a kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb nimetatud kruntidele seada vajalikud servituudid.

Hoonete ehitusprojekti koosseisus tuleb teostada hüdrogeoloogiline uuring, et välja selgitada ehitustööde mõju pinnaseveerežiimile, sh ümbritsevate majade puitparvedele ning anda hinnang keldri ehitamise võimalikkusele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või sellega seotud kulude kandmiseks.

3 Koostöö

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1	Telia Eesti AS	28262519 18.04.2017	Aleks Kask
2	Elektrilevi OÜ	3629870975 21.04.2017	Tatjana Borševitskaja
3	AS Tartu Keskkatlamaja	0417-386A-F2F4 28.04.2017	Ülar Roose
4	AS Tartu Veevärk	703 31.08.2017	Peeter Pindma
5	Livonia Kinnisvara AS, huvitatud isik Kivi Varahaldus OÜ, Kivi tn 67a ja Kivi tn 71a krundi omanik	<i>kuupäev digiallkirjas</i>	Ain Tammvere
6	24 Holding OÜ, Kivi tn 65a krundi omanik	<i>kuupäev digiallkirjas</i>	Marko Milius