



KASTANI 173 KRUNDI DETAILPLANEERING
I köide

Tellijä: Tamme Varahaldus OÜ
Raadimõisa 19
Tartu vald
60511 Tartumaa
Avo Välja

Projekteerija: VARIK PROJEKT OÜ Tel. 50 555 94

Töö nr. 11-06
MTR. EP 10667610-0001

Projektijuht: Üllar Varik.....

Koostas : Amre Saavas.....

Tartu, 2007

VARIK PROJEKT OÜ
Kesk Kaar 30 Tartu, 50405. Tel. 7 362 219
e-mail: info@varikprojekt.ee

PLANEERINGU KOOSSEIS

Esimene köide

TEKSTILINE OSA

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	3
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	3
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	3
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	4
4.4. Krundi ehitusõigus	4
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	4
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	5
4.8. Ehitistevahelised kujad	5
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	5
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs	7
4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	7
4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	7
4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
4.14. Servituutide määramise vajadus	8
4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	8
4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	8
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
4.19. Planeeringu rakendamise võimalused.....	9
5. Kooskõlastuste kokkuvõte	9

GRAAFILINE OSA

Kaardid

1. Situatsiooni skeem M :10 000	lk 11
2. Olemasolev olukord M :1:500	lk 12
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 2000	lk 13
4. Planeeringu põhikaart M 1:500	lk 14
5. Tehnovõrkude planeering M 1: 500	lk 15
6. Illustreeriv joonis M1:500	lk 16

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneering algatati Tamme Varahaldus OÜ esindaja Avo Välja 15.05.2006.a esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku alusel juunis 2006.a.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitustingimuste määramine krundile uue kaksikelamu ehitamiseks.

Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Kastani 173 kinnistut ja osaliselt Kastani tänava maa-ala. Jooniste paremaks lugemiseks on detailplaneeringu graafilises osas planeeringuala piir märgitud Kastani 173 krundi piirist eemale, naabermaaüksuste territooriumile. Planeeritava ala pindala on 1325 m².

Planeeritava krundi – Kastani 173 - omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

- omanik- Tamme Varahaldus OÜ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa;
- pindala- 906 m².

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 15.05.2006.a;
- Kastani 173 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-056-2006, mis on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 29.06.2006.a. otsusega nr 96.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 6.10.2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 24.05.2001.a otsus nr 366 `Kastani 183b ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine`;
- Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Alusplaan. Koostatud Omandi OÜ poolt (litsentsid: 492 Ma-k, 432 MA) septembris 2005.a., geoluse mõõtkava 1:500 (töö nr geo 1613). Lisaks kasutatud REI OÜ poolt novembris 2005.a koostatud Kastani 183a välisgaasitrassi teostusmõõdistust (töö nr TJ-5417T) ja BROM OÜ poolt juunis 2006.a koostatud detailplaneeringu alusplaani (töö nr G-303/06-2006).
- Viimasel ajal läbi viidud geoloogiliste uurimistööde materjal puudub.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krundi maakasutuse sihtotstarve – väikeelamumaa - ei muutu.

Kastani 173 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul paikneb kahekorruseline elamu ja ühekorruseline abihoone. Mõlemad hooned on tellisehitised. Elamu on puitvoodri imitatsiooniga 45° plekkkattega viilkatusega hoone ehitusaluse pinnaga 107m². Elamu paikneb vahetult Kastani tänava ääres. Elamu on madala sokliga (0,2-0,4m), räästa kõrgus on maapinnast ca 3.55 m ja harja kõrgus ca 8.10 m maapinnast.

Kastani 173 kinnistut piirab tänava poolt läbipaistmatu puittara, sisepiiridel on võrkaed.

Haljastuse osakaal krundil on suur. Kinnistu lääneosas paikneb lopsakas viljapuuaid, krundi läänepiiril ja loodeosas leidub heki fragmente.

Juurdepääsud planeeritavale krundile on Kastani tänavalt ja Kastani tänava põiktänavalt.

Planeeringuala reljeef on ühtlane, absoluutkõrguste vahe on ca 0,7 m.

Olemasolev olukord kajastub kaardil nr 2.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusalale.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt kahekordne viilkatustega, paikneb tänavajoonel. Iseloomulikud on tänava suhtes piklikud krundid, kus krundi sügavuses asub sageli teine hoone.

Planeeritav hoonestus sobiks piirkonna mitmekesisust arvestades nii puit- kui kivikonstruktsioonis.

Planeeringualasse jääv Kastani tänav on jaotustänavana osas ühesuunalise, põiktänavana osas kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega tänav, kus kahepoolsed kõnniteed on sõiduteest eraldatud äärekiviga.

Planeeritud liiklusskeem ei erine oluliselt olemasolevast. Olemasolev juurdepääs likvideeritakse, uus juurdepääs on planeeritud Kastani tänava põiktänavalt. Jalakäijate liiklemises muudatusi ei planeerita.

Olemasoleval hoonel on olemas ühendused tehnovõrkudega.

Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kajastuvad kaardil nr 3.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta Kastani 173 krundi piire. Planeeringueelne ja planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa ja pindala 906 m². Krundi piirid vt planeeringu põhikaardilt.

4.4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigus vt planeeringu põhikaardilt (kaart nr 4).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel krundi piiride suhtes on lähtutud ehitiste tuleohutusnormide nõuetest, krundile planeeritava hoone parameetritest ja planeeritavatest tegevustest. Hoonestusala kaugus krundipiirides vt põhikaardilt.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääva Kastani tn liikluskorraldust põhimõtteliselt ei muudeta. Autoliikluse sõidusuundi ja jalakäijate liikumist tänavaalal ei muudeta.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Ette on nähtud iga korteri peale ühe parkimiskoha rajamine.

Invanõuded lahendatakse vajadusel detailselt projekteerimise käigus.

Tänava kõrgusarve planeeringuga ei muudeta, olemasolevad kõrgusarvud on näidatud põhikaardil.

Planeeringu põhikaardil on näidatud krundile sissesõidu asukoht, teistest kohtadest on sõidukitele juurdepääsude rajamine keelatud.

Tänavaosade laiused on tee korrashoiuks piisavad, sellest tulenevalt on tänavakaitsevööndi laiuseks määratud 0 m.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kastani 173 krunt on valdavas osas kaetud muru, põõsaste ja viljapuuaiaga. Likvideerimisele kuuluvad viljapuud ja hoonestusalasse, selle vahetusse lähedusse ja välisparkimisalale jäävad puud-põõsad. Lisa kõrghaljastust näeb planeering ette planeeritava krundi põhja- ja lääneossa. Haljastuse osa lahendamiseks koostada soovitatavalt eraldi haljastuprojekt, mis kooskõlastada Tartu linnavalitsuse haljastusteenistusega. Soovitatav on haljastamisel kasutada piirkonda sobivaid ja levinud liike (näit. kastan, vaher), istutada soovitatavalt ka erinevaid viljapuid, -põõsaid. Olemasolevad heki fragmendid kuuluvad planeeringulahenduse järgi likvideerimisele, krundi lääne- ning põhjapiirile on planeeritud rajada uus hekk.

Krundi põhjaossa tuleb rajada puhketsoon.

Haljastuse abil jagada krunt erinevateks tsoonideks (näit. puhkenurk, majandushoov, viljapuuaed).

Olemasolevad krundi piirid kuuluvad likvideerimisele. Uus piirdeaed on planeeritud krundi kõikidele piiridele, krundi sisepiiridele võrkaed ja tänavapoolsele piirile metallpostidel või tellispostidel soklita puitlippaed, max kõrgusega 1.5m. Sissepääsude (sõidukid ja jalakäijad) kohale paigaldada suletavad väravad.

Krundi maapinna kõrgusi planeeringuga ei muudeta, krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projektiga. Vertikaalplaneeringuga peab olema tagatud maapinna kalle hoonest eemale, keelatud on sademetevete juhtimine naaberkrundile.

Planeeritava krundi sõidukite liiklemisruum on soovitatav katta betoonkivikattega.

Graafilises osas kajastub käesoleva peatüki lahendus planeeringu põhikaardil (kaart nr 4).

4.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoonemahu ja olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruses nr 315 `Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded` toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-3.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Üldosa

Planeeringualal on tehnovõrgud ja rajatised välja ehitatud, paiknedes tänavaalusel maa-alal. On olemas nii veevarustuse, reoveekanaliseerimise kui gaasitorustik, samuti läbivad planeeringuala sidekanaliseerimine ning elektri kaablid. Olemasolevate trasside

seisund vastab nõuetele, ning tarvidust selle muutmiseks trassivaldajad ei näe. Krundil paikneval üksikelamul säiluvad võrkudega ühendused olemasoleval kujul.

Planeeritud lahendus

Planeeritavale kaksikelamule on kavandatud uued ühendused veevarustuse, kanalisatsiooni, kaugkütte, gaasi, elektrivarustuse ja sidevõrgust. Ühendused on kavandatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud ressursivajadus uuele kaksikelamule on järgmine: vee- ja kanalisatsiooniresurss on planeeritud 1.5m³/d, sidevarustus 2 täiendavat abonementi, elektrivarustuse tarbimisvõimsus 2x3x25A. Kütte osas on planeeritud võimalus nii liitumiseks gaasivõrgu kui kaugküttetrassiga.

Sidevarustus on planeeritud lahendada vastavalt Elion Ettevõtete AS-i tehnilistele tingimustele nr 6218977. Planeeringuga on ette nähtud kaablikanalisatsioonitrass koos sidekanalitoru sisestusega mõlemale kaksikelamu korterile eraldi. Planeeritav kaablikanalisatsioonitrass on kavandatud siduda Kastani tänava kaablikanalisatsiooni trassiga. Olemasoleval hoonel säilib olev ühendus.

Elektrivarustuse osa planeerimisel on lähtutud Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 116390. Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva hoone ja planeeritava hoone vahele 2-kohalise liitumiskilbi paigaldamiseks uuele kaksikelamule elektrivarustuse tagamiseks. Olemasoleval hoonel säilib ühendus olemasolevalt kohalt. 0,4kV liitumiskilbi toide on kavandatud 0,4kV õhuliini mastist maa-aluse kaabliga. Krundisisene ühendus liitumiskilbist kuni objekti peakilbini on ette nähtud maakaabliga, krundisisese kaabli kulgemine täpsustatakse hoone projektiga. Liitumiskilbi asukoht ja tööprojektid tuleb kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna arendussektoriga.

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 9.05.2007.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 56/07. Planeeritav ala paikneb Tartu linna üldplaneeringuga määratletud perspektiivses kaugkütte piirkonnas. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN 16 eelisoleeritud torustikuna ühenduskohast Kastani 183b krundil kuni planeeritava alani. Planeering näeb ette võimaluse olemasoleva hoone ühendamiseks kaugküttevõrguga.

Planeeringuga on kavandatud ka võimalus ühendada planeeritav elamu gaasitrassiga kui majanduslike arvestuste tegemisel selgub, et kaugkütte torustiku väljaehitamine on ebaotstarbekas. Samas on soovitatav eelistada kaugkütet, kuna nimetatud kütteviiis on keskkonnasäästlikum.

Veevarustuse- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/523. Olemasoleva hoone veeühendus on rajatud Kastani tupiktänavast. Rajatav elamu varustatakse veega kinnistu olemasoleva veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Olemasolev veetorustik rekonstrueeritakse.

Olemasoleva hoone reovesi juhatakse Kastani tänava kanalisatsioonikollektorisse DN1000. Uue elamu reovesi on kavandatud juhtida uue ühendustorustiku kaudu Kastani tupiktänavaga torustikku De 250.

Sadevesi on planeeritud pinnasesse immutada.

Planeeringukohaste vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks koostatakse tööprojektid vastavalt tehnilistele tingimustele.

Võrkude lahendus kajastub planeeringu graafilises osas tehnovõrkude planeeringu kaardil (kaart nr 5).

Tuletõrjveevarustus on kavandatud olemasolevast hüdrantist.

Kavandatavate tehnovõrkude ligikaudsed pikkused: rekonstrueeritav veetrass- 6m,

rajatav kanalisatsioonitrass- 1.5m, sidetrass- 17m, elektriliin- 16m, soojatrass –ca 150m, gaasitrass- 10m.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Planeeritavate tegevuste tagajärjel ei teki keskkonnaohtlikke jäätmeid. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis on paigutatud krundile sissesõitude vahetusse lähedusse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Planeeringuala asub Kastani tänava miljöövärtusega hoonestusalal.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 1 Arhitektuurinõuded

Krundi aadress	Kastani 173
Hoonete lubatud korruselisus	Olemasoleval hoonel säilib olemasolev korruselisus, uus kaksikelamu on põhimahus planeeritud kahekorruselisena.
± 0.00	min 58.40, max 58.90
Lubatavad välisviimistluse materjalid	Lubatud kvaliteetsed esinduslikud välisviimistlusmaterjalid, keelatud profiilplekk ja algseid matkivad materjalid.
Lisatingimused uushoonestusele	Lubatud on vaid viilkatus või madalakaldeline kelpkatus (kahekorruselise hoone puhul). Lubatud katusekalded hoone põhimahul viilkatuse puhul 30°-45° ja kelpkatuse puhul 10°-20°. Keelatud on plastikakende kasutamine.
Piirete tüübid	Tänavate poolt metallpostidel või tellispostidel soklita puitlippa, naaberkruntide poolt võrkpiire. Piirdeaia täpne kõrgus ja konstruktsioon lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Piirdeaia kõrgus ei või ületada

Krundi aadress	Kastani 173
	1.5m.

MÄRKUS: Arhitektuurne projekt tuleb linnaarhitektiga kooskõlastada eskiisi staadiumis.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud Kastani tänava poolsele krundi piirile.

Hoone projekteerimisel lähtuda EVS 482:2003 'Ehitiste heliisolatsiooni nõuded'.

4.14. Servituutide määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala elumupiirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- inimlikus mõõtkavas ehitamine,
- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- korrashoid;
- jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- eraautode parkimine vahetult elamute kõrval, krundisisesele;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal eksploateerimisel arvestada eelpool tooduga.

4.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud kitsendused puuduvad.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab isik, kelle tegevusest tulenevalt kahju tekib.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestamise järel realiseeritakse planeering krundi piires krundi omaniku ressurssidega. Lisaks realiseerib krundi omanik krundile sissesõidutee ja tehnoorkude ühendused (koostöös võrkude valdajatega).

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele projektidele. Projekteerimise aluseks on Eesti Vabariigis kehtivad projekteerimismõisted.

Uushoonestuse rajamisega samaaegselt viia olemasoleva hoone välisviimistlus vastavusse miljöala nõuetega.

5. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Tartu LV Linnamajanduse osakond	24.09.2007		planeeringu põhikaart	-
2	Tartu LV Arhitektuuri- ja Ehituse osakond	24.09.2007	linnaarhitekt Tiit Sild	planeeringu põhikaart	-
3	Tartu LV Arhitektuuri- ja Ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistus	21.09.2007	teenistuse juhataja- linnaarheoloog Romeo Metsallik	planeeringu põhikaart	-
4	Lõuna- Eesti Päästkeskus	14.07.2007 nr 1-111	juhataja Margo Lempu	planeeringu põhikaart	-
5	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	16.02.2007 nr 5051/2007	juhtivspetsialist Enn Kitsnik	planeeringu põhikaart ja tehnoorkude planeeringu kaart	0,4kV kaablile näha ette uus trass ja tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
6	AS Elpec	16.07.2007	piirkonna juht Ulvi Männama	planeeringu põhikaart	-
7	AS Tartu Keskkatlamaja	23.07.2007	arendus- ja haldusinsener Ülar Roose	tehnoorkude planeeringu kaart	-
8	AS Tartu Veevärk	27.07.2007 nr 632	vt kaart	tehnoorkude planeeringu kaart	-
9	EG Võrguteenus	30.07.2007 nr 574	vt kaart	tehnoorkude planeeringu kaart	-
10	Elion Ettevõtted AS	3.08.2007	sideliiniinsener-grupijuht Juhan Birgholts	tehnoorkude planeeringu kaart	-

KAARDID