



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 730 0310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-001

Asukoht (L-Est'97) X 647284
Y 659021

**KASE TN 6 KRUNDI DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN, KASE TN 6*

Tellijä: *AS HOOLEKANDETEENUSED*

Töö täitja: *KOBRRAS AS*

Juhataja:

URMAS URI

Projektijuht:

TEELE NIGOLA
volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Planeerija-assistent:

SILVIA TÜRKSON

Kontrollija:

PRIIT PAALO
volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kase tn 6 krundi detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Kase tn 6
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Kase tn 6 krundile ehitusõiguse määramise võimalusi korterelamu rajamiseks. Planeeringuala suurus on ca 1900 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TELLIJA:	AS Hoolekandeteenused
Kontaktisik:	Karl Mänd karl.mand@hoolekandeteenused.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson – planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektil konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA	
KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	8
PLANEERIMISETTEPANEK	14
2.3. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	14
2.4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	14
2.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	14
2.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	15
2.7. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	15
2.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	16
2.9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	16
2.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	16
2.9.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	17
2.9.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	18
2.9.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK.....	18
2.9.5. SOOJUSVARUSTUS	18
2.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	19
2.11. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	22
2.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	22
2.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	23
2.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	23
3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24
4. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
4.1. ASENDISKEEM	
4.2. FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED	
4.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
4.4. PÕHIJONIS	
4.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

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

Tartu Linnavalitsuse 13.10.2020. a korraldus nr 1125 „Kase tn 6 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Kase tn 6 krundile ehitusõiguse määramise võimalusi korterelamu rajamiseks.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavolikogu 01.04.2021 otsusega nr 321 vastuvõetud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määrus nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas";
- U-Disain OÜ "Sadamaraudtee koridori uuringu linnaehituslikud põhimõtted".

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

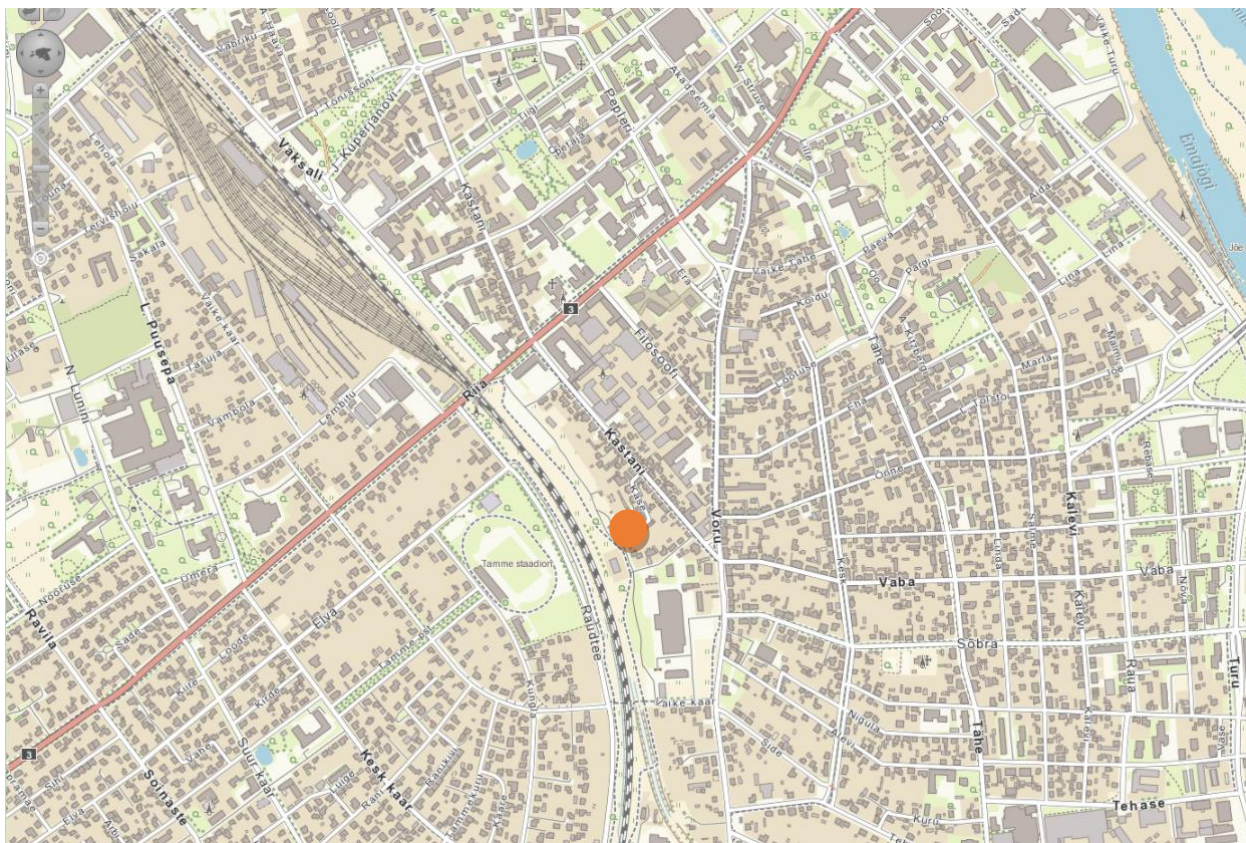
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt novembris 2020 koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan "Kase tn 6 geodeetiline mõõdistus" mõõtkavas 1:500 (töö nr 2020-314). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linnas, Kase tn 6. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1.

Planeeritava ala pindala on 1 903 m².



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga. Aluskaart: Maa-amet.

Planeeringualale on juurdepääs piki raudteed kulgevalt maaüksuselt Riiatänav T28 (79506:008:0091) (perspektiivne uue tänava koridor) ja Kastani tänavalt.

Reljeef on planeeringualal valdavalt tasane. Ala ulatuses ilmneb kõrguste erinevusi ca 1,5 meetri ulatuses. Planeeringualal paiknevad sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaabel ning elektri madalpinge maakaabel. Ala on üsna tihedalt kaetud puude ja põõsastega (foto 1 ja foto 2).



Foto 1. Vaade planeeringualale läänest. (allikas: Silvia Türkson, 2021)



Foto 2. Vaade planeeringualale lõunast. (allikas: Silvia Türkson, 2021)

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Kase tn 6 krundil korterelamumaa juhtotstarbega maa-alal. See on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega on planeeringulahendus kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Tartu linna keskmest (Raekoja plats) linnulennult ca 1,5 km kaugusele kirde suunas, tegemist on väga hästi jalgsi liikumiseks linna keskmega ühendatud asukohaga.

Planeeringualast ida suunas paikneb praegu rida garaažibokse (foto 3), kuid kehtiva Kastani 183b detailplaneeringuga on sinna ette nähtud ehitusõigus 2-3 korruselise kortermaja ehitamiseks. Raudtee ise kulgeb planeeringualast ca 80 m kaugusel.



Foto 3. Vaade planeeringuala ida küljes paiknevatest garaažiboksidest. (allikas: Silvia Türkson, 2021)

Lõuna suunda jääb olemasolev elamu ja põhja suunda Kase tn 5 eluhoone tagahoov (foto 4). Viimasega eraldab Kase tn 6 kinnistut tänava koridor (Kase tänav T1), kuid käesoleva planeeringu raames ei kavandata selle tänavakoridori välja ehitamist või selle kaudu juurdepääsu kavandamist.



Foto 4. Vaade Kase tn 5 eluhoone tagahoovist. (allikas: Silvia Türkson, 2021)

Planeeringualast lääne suunas asub munitsipaalomandisse kuuluv maa, mis on Tartu Linnavolikogu 01.04.2021 otsusega nr 321 vastuvõetud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt määratud 100% tänavamaaks ning kõrvaltänavaks. U-Disain OÜ poolt koostatud uuring “Sadamaraudtee koridori uuringu linnaehituslikud põhimõtted” pakub ühe võimalusena planeeringualast lääne poole kavandada tulevikus 4-korruselised kortermajad (skeem 2), mille esimesele korrusele on antud võimalus rajada äripindu.



Skeem 2. Väljavõte Sadamaraudtee koridori uuringust (allikas: Sadamaraudtee koridori uuringu linnaehituslikud põhimõtted, 2021). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.

Ala jääb mitme olulise ja tiheda liiklusega magistraaltänavate vahelisele alale. Ligikaudu 400 m kaugusel põhja pool on Riia tänav ja 200 m kaugusel Võru tänav. Mõlemad tänavad on tiheda bussiliiklusega, lähimad peatused on 100-300 m kaugusel. Võru ja Kastani tänava ristmikul asub rida kaubandus- ja teenindushooneid. Võru tänaval, ca 300 m kaugusel, on kaubanduskeskus Sõbrateskus. Kõik esmatarbeteenused on hästi kättesaadavad tänu linnasüdame lähedusele. Planeeringualast ca 180 m kaugusel lääne suunda, teisele poole raudteed, jääb Tamme staadion ning ca 370 m kaugusele lõuna suunda jääb raudtee ülekäik.

Planeeringuala läheduses asub Kastani tänava miljööväärtuslik ala, kus on määratud piirkonnale omased ehitustingimused. Alale on iseloomulik majade paiknemine tänavajoonel (foto 5). Levinud on tänaväärse maja taga asuvad hoovimajad. Abihooned paiknevad, kas mõne meetri kaugusel maja taga paralleelselt tänavaga või kinnistu piiril. Miljööväärtuslikku ala iseloomustavad ühe- ja kahekorruselised, enamjaolt 200-350 m² ehitusaluse pindalaga ja rõhtlaudisega puithooned. Maja põhimahu keskmine laius on 10 m, otsaga tänava poole olevatel majadel 8 m. Iseloomulik on viilkatus, mis ühekorruselistel majadel on 40–45 kraadi ja kahekorruselistel majadel 30–40 kraadi. Hooned asuvad tihedalt teineteise kõrval. Planeeringuala kontaktala kruntide täisehitusprotsent on ca 20...30%.

Juurdepääs on planeeritud Kastani tänavalt T105.



Foto 5. Väljakujunenud ehitusjoon Kastani tänaval. (allikas: Silvia Türkson, 2021)

Kastani tänav T105 alguses jätkub Kastani tänaval väljakujunenud ehitusjoon vaid tänava parempoolisel küljel (foto 6). Arhitektuuriselt on see oluliselt mitmekesisem. Esindatud on nii roostekarva lõppviimistlusega lähiaastail rajatud kui ka mandsardkatusega telliskivist maja. Tänaval asub nii ühepereelamuid kui ka kortermaju. Ehitisregistri andmetel jäävad ehitisealused pindalad vahemikku 116-358 m² ning kõrgused

kahekordsetel kortermajadel 9-10 m. Krundirivi viimane hoone aadressiga Kastani tn 181 on joondatud piki krundi piiri raudteepoolsele küljele.



Foto 6. Väljakujunenud ehitusjoon Kastani tupiktänaval, mille kaudu toimub juurdepääs planeeringualale (allikas: Silvia Türkson, 2021)

Kase tn 6 krundile kavandatava hoone sobivus piirkonda

Analüüs on koostatud vastavalt Ehitisregistri andmetele. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate korterelamutega kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete ehitisealust pinda ning täisehituse protsenti. Tabeli viimasel real on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Tabel 1. Lähipiirkonnas asuvate kruntide suurus, ehitisealune pind ning täisehituse protsenti.

Krundi nimi	Krundi suurus	Täisehituse protsents	Katusekalle	Korruste arv/ kõrgus
Kase tn 1	684 m ²	45%	45°	2 k / 13 m
Kase tn 5	1 432 m ²	24%	45°	2 k / 13 m
Kase tn 1a	763 m ²	21%	30-45°	2 k / 12 m
Kase tn 153	1 761 m ²	31%	40°	2 k / 10,8 m
Kastani tn 175	1 420 m ²	15%	30°	3 k / 10 m
Kastani tn 173 // 173a	907 m ²	26%	45° / 0°	2 k / 2 k 8 m / 9 m
Kase tn 6	1 903 m²	24%	30°-45°	2 k / 10 m

Lähiehituses olevate kruntide täisehituse protsenti jääb vahemikku 15-45%. Planeeringuga on kavandatud krundi täisehituse protsents on 24%. Analüüsi põhjal sobib planeeringulahendus piirkonda.

Kase tn krundi sobilikkus psüühilise erivajadusega inimeste elamu püstitamiseks

Alates 2010. aastast on AS Hoolekandeteenused rajanud psüühilise erivajadusega inimestele suurte erihooldekodude asemele inimväärsete elamistingimustega väikesed ning hubased kodud. Selline kogukonnaga põimitud mudel toetab enim vaimse tervise probleemidega inimeste sotsiaalset taastumist ning iseseisvumist.

Tänaseks on kogukondades asuvasse kaasaegsetesse elamutesse kolinud pea 1300 inimest. Kase tn 6 kavandatud kortermajaga sarnaseid erivajadusega inimeste eluhooneid on praegu Eestis 11 – neli Tallinnas, kaks Pärnus ning üks maja Keilas, Ahtmes, Põltsamaal, Paides ja Paldiskis.

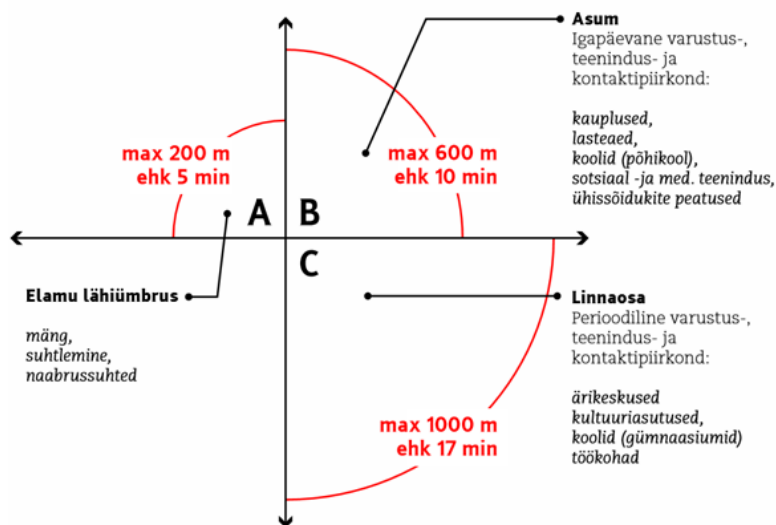
Klientide rahulolu

AS Hoolekandeteenused läbiviidud küsitlus näitab, et enam kui 80% kogukonda naasnud erivajadusega inimestest on uue elukohaga rahul – inimesed on tegusamad, neil on rohkem kontakte kogukonnas, kasvanud on töö- ja õppimisvõimalused. Väikestes gruppides elades on suhted paremad, inimesed on õnnelikumad. Kõige enam tuntakse muret turvalise elukeskkonna ja suhete pärast majakaaslastega.

2020. aastal läbiviidud uuring näitab, et psüühilise erivajadusega inimestele sobib elu kogukonnas, nad on sellega rahul.

Tartu Kase tn krundi sobivus

Arvestades, et psüühilise erivajadusega inimesed ei juhi autot, on maja asukoha valikul kõige olulisem teenuste ligipääsetavus jala või ühistranspordiga. Eesti Arhitektide Liidu ja Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse koostatud analüüs „[Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine & loomine](#)” rõhutab, et roheliste transpordiviiside kasutamine on kasulik ka linnaruumile: „Linna säästlikkus tervikuna suureneb oluliselt, kui suurem osa inimeste liikumisest toimub linnas rohelise mobiilsuse vahenditega – jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga. Selle tulemusena väheneb taastumatute ressursside kasutamise vajadus, alaneb saastatus ja müratase ning inimesed tunnevad end sellises linnas turvalisemalt.“



Skeem 3. Analüüsis on välja toodud kõigile inimestele oluliste teenuste optimaalsed kaugused.

Erivajadusega inimeste korterelamule sobiva asukoha valikul on oluline, et ümbritsev keskkond võimaldaks täita erihoolekande ja heaolu arengukavades püstitatud eesmärged. Sobivaim on selleks hea infrastruktuuriga väljakujunenud elukeskkond, mis toetab erivajadusega inimeste sulandumist kogukonda ning loob paremad võimalused osalemiseks nii tööturul kui ka ühiskondlikus elus.

AS Hoolekandeteenused on analüüsinud kõiki Eesti asulaid, et hinnata teenuste kättesaadavust erivajadusega inimestele. Tartus on jalgsi ja ühistranspordiga ligipääsetavad kauplused, apteek, rongi- ja bussijaam, raamatukogu, spordikeskus, teater, panga- ja postiteenused. Valdkonaspetsiifilistest asutustest on jalgsi ja ühistranspordiga ligipääsetavad perearst, rehabilitatsiooniteenused, psühhiaater, sotsiaalosakond ja sotsiaalkindlustusamet, töötukassa.

Eelnevale tuginedes on Tartu Kase tänava piirkond erivajadusega inimestele sobiv – valmiv kergliiklustee loob mugava ja turvalise ühenduse raudteejaama (800 m) ja parkidega. Kauplused on jalutuskäigu kaugusel, arstiabi on hästi ligipääsetav nii kesklinna kui Maarjamõisa suunal. Arvestades, et kesklinn on jalutades vaid 1,5 km kaugusel ning ühistranspordi peatus ca 300 m kaugusel, võimaldab see asukoht erivajadusega inimestele tegusat elu ja kõikide teenuste iseseisvat kasutamist.

Kase tänavale psüühilise erivajadusega inimestele elamu loomine on kooskõlas [erihoolekande arengukavaga](#), [heaolu arengukavaga](#). Samuti toetab see [Tartu 2030 arengustrateegiat](#), mille eesmärk on tervishoiu- ja sotsiaalteenuste tagamine lähtuvalt tarbija vajadusest ja võimalikult tema elukoha lähedal.

Avalike teenuste hea kättesaadavus, enesetäiendamismõimaluste ning võimalike tööpakkujate olemasolu parandab märkimisväärselt psüühilise erivajadusega inimeste kogukondlikus elus osalemise võimalusi.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

Planeerimisettepanek

2.3. Planeeringu kontseptsioon

Kase tn 6 planeeringulahenduse puhul on soov rajada krundile nelja korteriga kortermaja psüühilise erivajadustega inimestele. Kortertesse majutatakse kokku 24 inimest, keda ööpäevaringselt juhendavad ja abistavad tegevusjuhendajad.

Planeeringuga kavandatud korterelamu toetab psüühilise erivajadusega inimeste lõimumist kogukonda. Oluline on see, et tegemist on väljakujunenud elukeskkonnaga, kus on olemas teenused. Tegemist on väikese elanike arvuga ja perepõhise elukorraldusega hoonega, mis inimeste sotsiaalset taastumist, iseseisvumist ja toimetulekut kõige paremini võimaldab. Samuti on selliselt tagatud igale inimesele personaalne lähenemine ja vajalik toetus.

2.4. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Krundipiiride muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on (vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“): 11200 Kahe või mitme korteriga elamud; 11300 Hoolekandeesutuste ja ühiselamute hooned; 11310 Hoolekandeesutuste hooned; 12744 Elamu, kooli vms abihoone.

Lisaks on lubatud muud üldplaneeringu kohased ehitise kasutamise otstarbed.

2.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on planeeringul määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult hoonete lõplikku asukohta valida. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestusega. Perspektiivse Kase tänav T1 ääres on hoonestusala määratud Kase tänav 5 hoone paiknemise järgi ehk 3 m kaugusele krundipiirist. Antud juhul vajadus tuleohutuskuja tagamiseks puudub, sest see on tagatud tänavamaa laiusega. Raudtee poolsele küljele on hoonestusala määratud vastavalt Kase tn 1a hoone paiknemise järgi ehk 5 m krundipiirist. Garaažide ja Kastani tn 181 poolsed hoonestusalad on määratud 8 m kaugusele, et tagada vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel.

2.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2. Arhitektuurinõuete määramisel on arvesse võetud ümbruskonna hoonestuslaadi.

Planeeringuala läheduses alates Kase tn 5 krundist asub Kastani tänava miljöövärtuslik ala. Planeeritud hoone peab arvestama miljöövärtusliku ala lähedust ning peab moodustama vormi- ja värvilahendustes maitseka arhitektuurse terviku. Värvilahenduse määramisel tuleb vältida häirivalt erksaid toone. Hoonestuse arhitektuur peab jälgima piirkonna hoonestuslaadi ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Planeeringualal jääb müratase maksimaalsete normide piiresse, aga soovitatav on planeeritud hoone puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoone siseruumides.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, betoon, klaas, metall või nende kombinatsioonid. Keelatud on hoone fassaadil ümarpalk, plastmass ja profiilplekk. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoone suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud absoluutkõrgus on esitatud põhijoonise (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.
Hoonete suurim lubatud sügavus	Lubatud on keldrikorruse ehitamine, sügavus ei ole piiratud.
Hoonete katusekalle	30° - 45°. Hoonete täpsem katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuurises võtmes. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

2.7. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs avalikult tänavamaalt Kase tn 6 krundile on kavandatud Kastani tn T105 pikendusena Riia tn T28 krundil kuni planeeritud krundi sissesõiduni. Planeeritud tee laiuseks peab olema minimaalselt 5 m.

Teenindav transport saab planeeringualale sõites ümber keerata tagurdades Kase tn 6 krundilt Riia tänav T28-le. Ümberpööramiseks koostatakse koos pöördearaadiustega asub põhijoonisel (joonis 4).

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala linnakeskuse parkimisvööndis, kus elutegevus on palju intensiivsem ja mitmekesisem kui ülejäänud linnaalal. Ühiskondlike ehitiste ja elamute sõiduautode parkimismäärade tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Planeeritud lahenduses on arvestatud Eesti Standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaseid mootorsõidukite parkimismäärade. Kortereid hoones saab kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine. Vastavalt Eesti Standardi

(EVS 843:2016 „Linnatänavad“) tabelile 9.2 tuleb Kase tn 6 krundile rajada 4 parkimiskohta (Linnakeskus \geq 3-toaline korter ehk 1,1 parkimiskohta korteri kohta).

Kergliiklejatele on planeeritud juurdepääs Kastani tänavale ja Riia tänav T28-le mööda Kase tänava teekoridori.

Jalgrattaparkimine on lahendatud krundisisesealt. Vastavalt Eesti Standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tabelile 9.3 tuleb alale rajada 8 parkimiskohta.

Kergliiklustee täpne asukoht ja lahendus antakse projekteerimise käigus.

Garaažibokside (Kase tn 9/11-13) kasutamiseks on planeeringuga määratud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus. Parklast garaažiboksideni rajatav tee on kas kõvakattega või tugevdatud pinnasega, et võimaldada mootorsõidukitele ala kasutus.

2.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on loodusliku tekkega haljastus. Hoone ja juurdepääsutee jaoks on vajalik olemasolevate puude-põõsaste likvideerimine. Likvideeritavad puud on märgitud põhijoonisele. Tehnovõrkude rajamisel on soovitatav puude läheduses kaabel kaitsetorusse paigaldada. Võimaluse korral tuleb säilitada elujõulised puud planeeringualal.

Kase tn 6 ja Kastani tn 181 kruntide eraldamiseks tuleb rajada hekk või kõrghaljastus. Kõrghaljastuseks tuleb valida kitsa võraga puud (näiteks püramiidse võraga vormid). Haljasriba rajamisel tuleb teha koostööd Kastani tn 181 krundiga.

Planeeringuga on ette nähtud vähemalt 10% Kase tn 6 krundi pindalast katta kõrghaljastusega.

Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga. Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega hiljemalt hoone valmimise ajaks. Lähtuvalt kõrghaljastuse lähedusest hoonele tuleb kõrghaljastuses kasutada kitsa võraga puude liike. Puude asendamine põõsastega ei ole lubatud. Soovitatav on puude alla kujundada varjataluvatest liikidest põõsarinne.

Hoone mahus tuleb lahendada abiruumid jalg- ja tõukerataste jms tarvikute hoidmiseks.

2.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on esitatud tehnovõrkude planeeritud paiknemine, täpne asukoht ja lahendus selgub edasise projekteerimise käigus. Kase tänav T5 ja Riia tänav T28 planeeringuga antud teemaalahendust võib edasisel projekteerimisel/planeerimisel muuta.

2.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 09.02.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/101.

Veevarustus on ette nähtud Kastani tupiktänaval asuvast DN 100 veetorustikust. Planeeringuala krundi veega varustamiseks tuleb Kastani tupiktänavale malmtorustik rekonstrueerida ca 39 m ulatuses ning see asendada plasttoruga. Kastani tupiktänavale ja Riia tänav T28 kinnistule tuleb rajada tänavatorustik alates rekonstrueeritavast veetorust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust tuleb planeerida krundile ühendustoru.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil. Olemasolevad tuletõrje hüdrandid asuvad planeeringualast ca 110 m kaugusel nii Kastani kui ka Võru tänaval. Olemasolevad hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 2. Kui hiljem selgub vajadus täiendavale hüdrandile siis võib seda kavandada tänavatorustikule.

2.9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Sademevee- ja reoveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.02.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/101.

Planeeritava hoone reovee eesvooluks on kavandatud Kastani tupiktänavale reoveetorustik De 200. Kastani tupiktänavale ja Riia tänav T28 on planeeritud tänavatorustik alates olemasolevast eesvoolust (joonis 2) kuni Kase tn 6 krundini. Tänavatorustikust tuleb rajada krundile ühendustoru.

Planeeritava hoone sademevesi on kavandatud juhtida Riia tn T28 krundil asuvasse De 1400 sademevee kollektorisse. Tänavatorustikust tuleb rajada ühendustoru Kase tn 6 krundini.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Reoveekanaliseerimise ja sademevee lahendus esitatakse hoone projekteerimise käigus ehitusprojekti, millega täpsustatakse reoveekanaliseerimise täpsed asukohad.

2.9.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 23.02.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 368512.

Elektrivarustus on kavandatud Kase tn 6 krundile Kastani tn 149a kinnistul asuvast AJ8814 alajaamast mööda Kase tänavat maakaabelliiniga. Kase tn 6 ja Kase tn T1 kinnistupiiride vahetusse lähedusse tuleb paigaldada uus 0,4 Kv liitumiskilp. Elektri liitumiskilp tuleb paigutada tarbija kinnistule. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on toodud perspektiivne maakaabli trajektor planeeringualal ja selle vahetus läheduses. Maakaabli asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga. Projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkudega, mis paiknevad Kase tänaval.

Lisaks on võimalik korruselamu katusele rajada päikesepaneelid (tingimused täpsemalt ptk 2.9.5).

Välisvalgustuse lahendus antakse hoone projektiga.

2.9.4. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonilahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 25.01.2021 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34765424. Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Kase tn 6 krundile kavandatud hoonesse 50 mm sidetoriga planeeritud sidekaevust KKS-2 1/2.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb paigaldada alates sidekaevust nr 3893 4-avaline sidekanal kuni Kase tn 6 krundipiirini, seejärel sidekaevust 538 tuleb hooneni paigaldada 12 kiuline *singlemode* optiline kaabel. Hoone sisevõrk tuleb ehitada PON tehnoloogial ning korterite sisevõrgud tuleb ehitada vähemalt CAT5 kaabliga.

Planeeringu põhijoonisel on toodud perspektiivne sidekaabli trajektor planeeringualal ja selle vahetus läheduses. Sidekaabli asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

2.9.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Alale kavandatavale hoonele on võimalik soojusvarustuseks kasutada nii kaugkütet, maasoojust kui ka päikeseenergiat.

Maakütte rakendamise puhul sobivad kasutamiseks otseaurustita kinnised vertikaalsed maasoojussüsteemid. Soojuspuuraugu suurim lubatud sügavus maapinnast on planeeringualal kuni 90 m.

Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada järgmised minimaalsed kaugused:

- soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
- 3 m soojuspuuraugu hooldusalana, mida võib käsitleda ka maasoojussüsteemi kaitsealana, peab võimaldama tehnikavahendite juurdepääsu;
- 20 m naaberkiinnistu soojuspuuraugust;
- 2 m puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada 10% kõrghaljastuse osakaalu nõudega kinnistul.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud hoone katusel. Kusjuures hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi. Seejuures tuleb tagada:

- paneelide ohutus - projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus (selleks tehtud vastavad kandvuservutused) jms;
- päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
- päikesepaneelid ei kitsenda naaberkiinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ega tänaval liiklejaid.

Kaugkütte baasil soojavarustus on kavandatud vastavalt AS Fortum Tartu 26.01.2021 tehnilistele tingimustele 25/21. Kaugküttetorustiku ühenduskoht on planeeritud Kastani tn 183c kohal oleva soojatorustiku (80*2/280) vabalt otsalt. Soojatorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid ei tohi omavahel kattuda.

2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

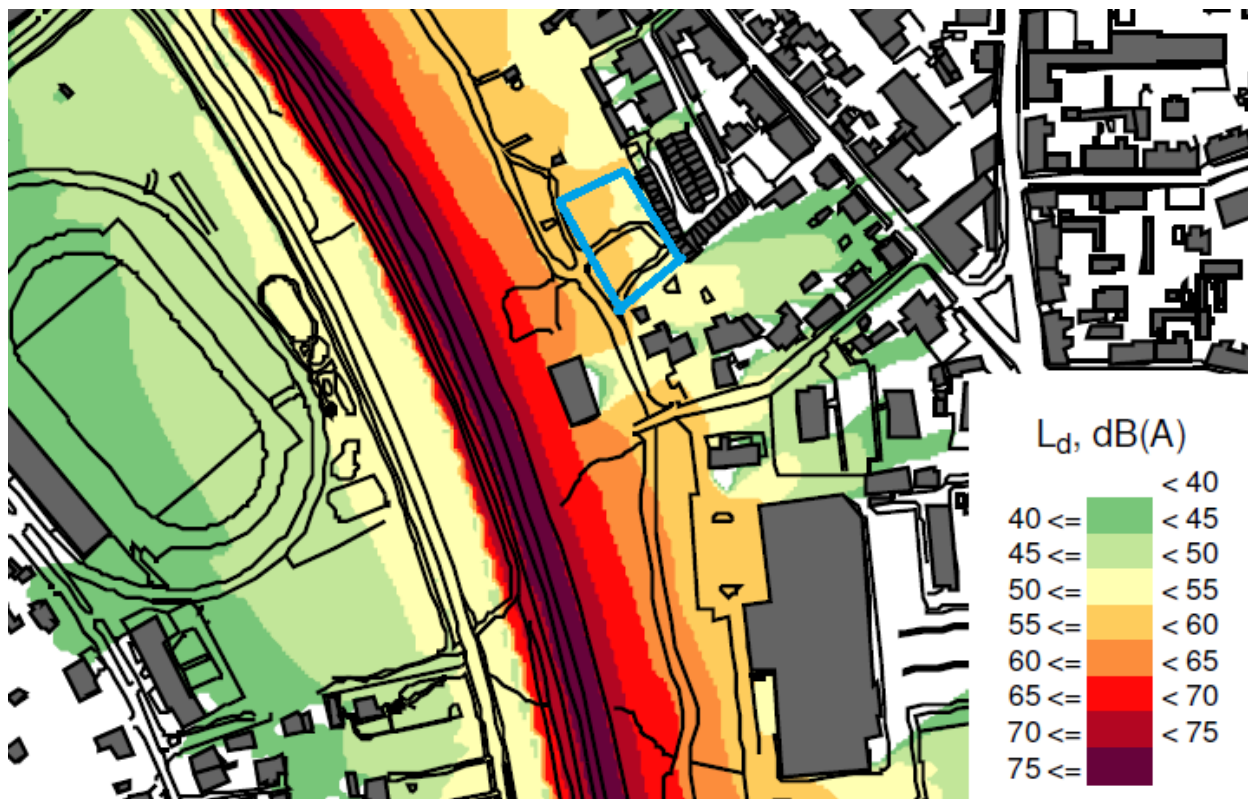
Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmekäitluse ala paiknemine lahendatakse krundi piires. Oluline on, et jäätmekäitluse ala oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Jäätmemajandus võib olla ka lahendatud hoone mahus.

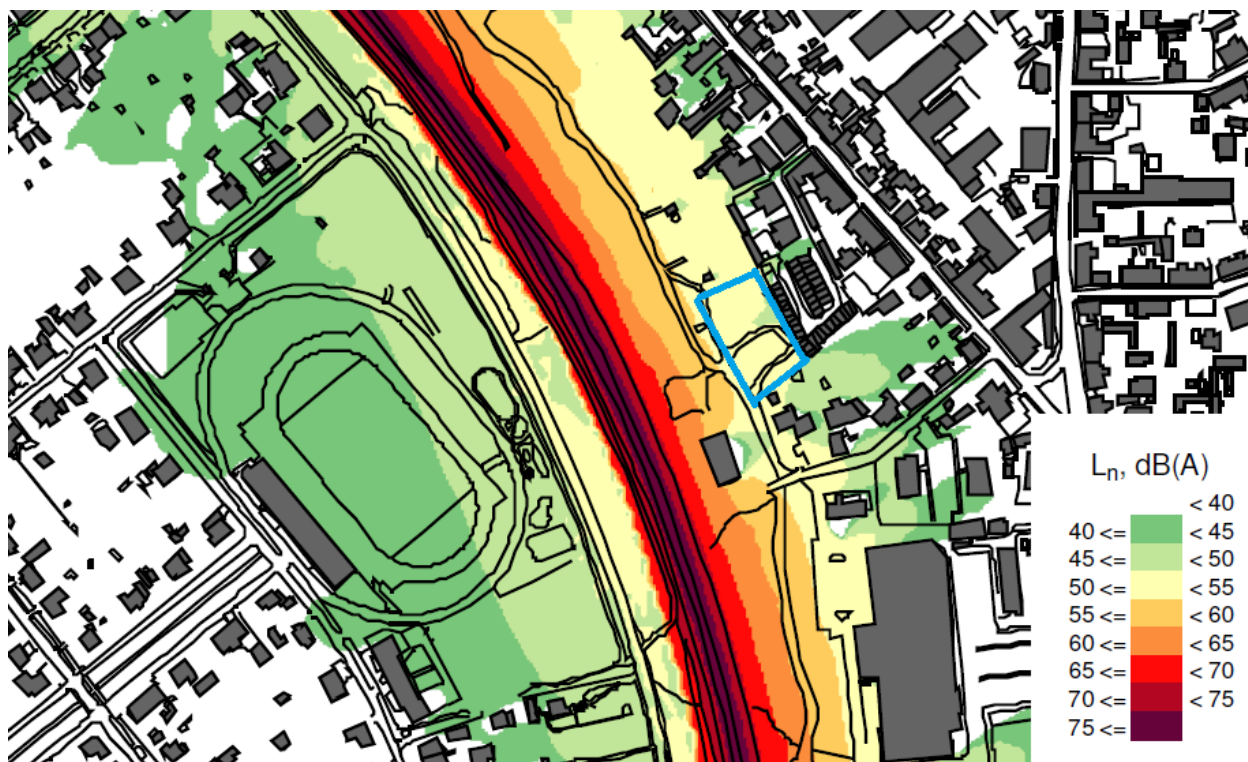
Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Küll aga, kui Tartu üldplaneeringus näitatud teekoridorile rajatakse uus tänav, siis hakkab planeeringuala asuma aktiivse liiklusega tsoonis, kus tõenäoliselt esineb sellest tingitud müra.

Planeeringualast ca 85 m kaugusel asub raudtee. Vastavalt OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud dokumendis "Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine" on välja toodud päeval ja

öösel esinenud raudteeliikluse mürakaart (skeem 4 ja skeem 5). Antud skeemide kohaselt jääb müra tase päeval 50-60 dB vahemikku ning öösel 50-55 dB vahemikku.

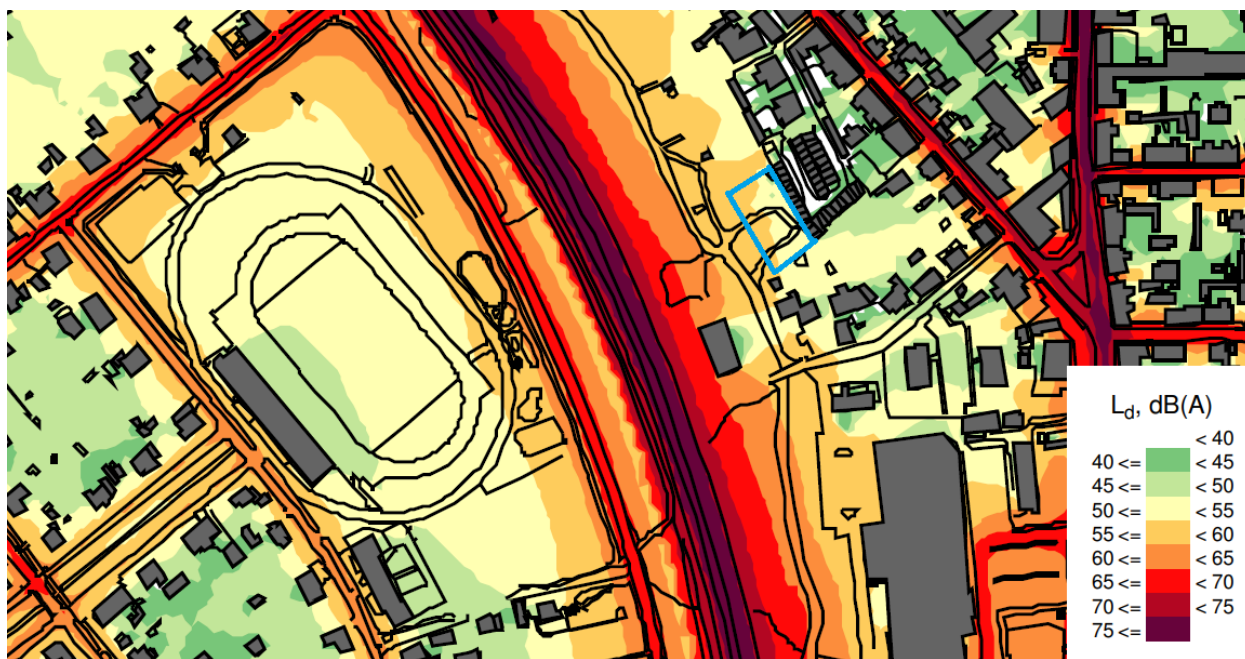


Skeem 4. Siseriiklik raudteeliikluse mürakaart päeval (allikas: Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, 2017). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.

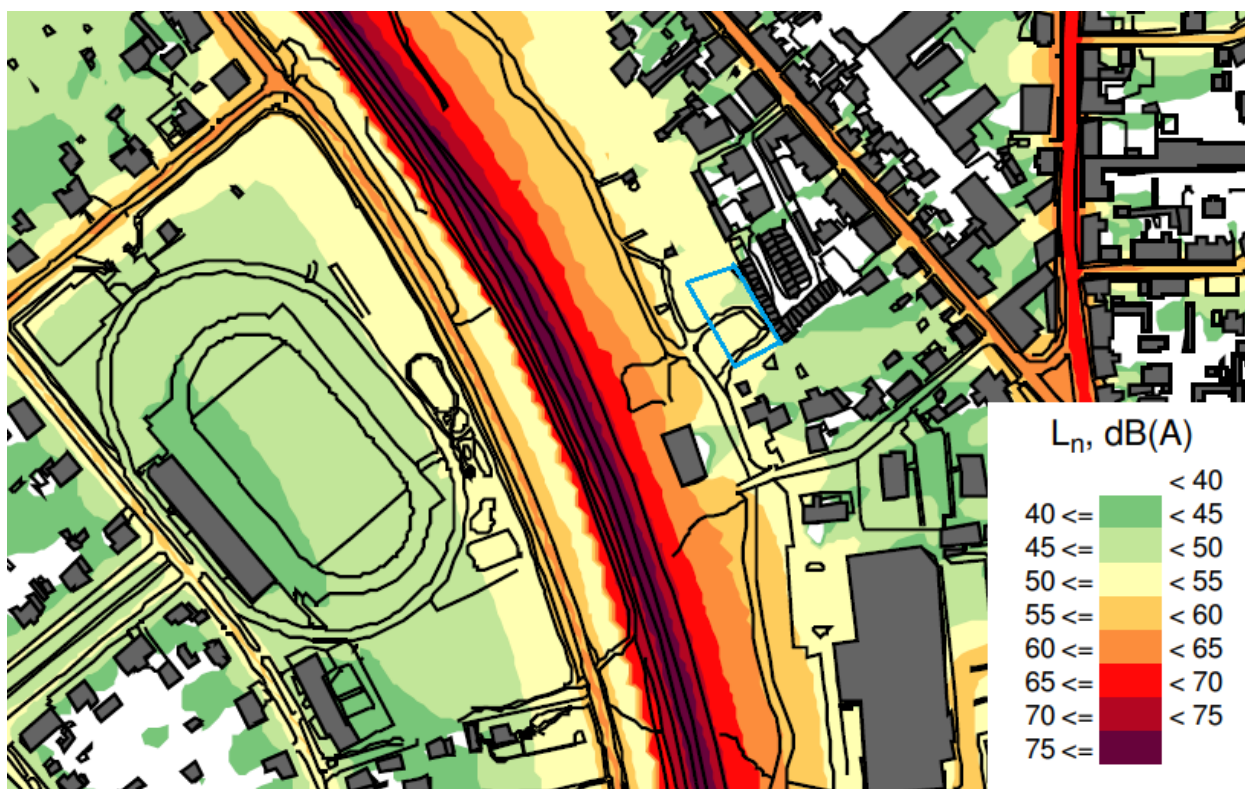


Skeem 5. Siseriiklik raudteeliikluse mürakaart öösel (allikas: Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, 2017). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.

Skeemidel 6 ja 7 on välja toodud päeval ja öösel esinenud kõikide mürallikate koondkaart. Nende kaartide põhjal on näha nii päeval kui öösel tugevama müra esinemist.



Skeem 6. Siseriiklik kõigi mürallikate koondkaart päeval (allikas: Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, 2017). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.



Skeem 7. Siseriiklik kõigi müraallikate koondkaart öösel (allikas: Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, 2017). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.

Eestis on keskkonnamüra normväärtused kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Lubatud normtasemed antud piirkonnas on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, kusjuures hoonete teepoolisel fassaadil on lubatud 5 dB võrra kõrgem müratase ehk 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringualal jääb müratase maksimaalsete normide piiresse, aga soovitatav on planeeritud hoone puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoone siseruumides.

2.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Alal kulgevad sidekaabel ja elektriakaabel (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge), kanalisatsiooni- ja sademeveetorustik (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge). Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib ehitusseadustik.

Olemasolevale ja planeeritud sidekaablile on määratud Telia Eesti OÜ kasuks servituut kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemale poole kaabli teljest). Planeeritud ühisveevärgi ja kanalisatsioonirajatistele on määratud isikliku kasutusõiguse seadmine AS Tartu Veevõrk kasuks kaitsevööndite ulatuses (2 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest). Planeeritud kaugküttetorustikule on määratud isikliku kasutusõiguse seadmine AS Tartu Katlamaja kasuks kaitsevööndite ulatuses (2 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest). Lisaks planeeritud ja olemasolevale elektriakaablile on määratud isikliku kasutusõiguse seadmine Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndite ulatuses (1 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest).

Garaažiboksides (Kase tn 9/11-13) määratakse servituudi seadmise vajadus, mis on kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

Olemasolev tee ja tänava maa on avalikult kasutatavad.

2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealadele võib rajada krundisisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Samuti on tänavatel olemasolev tänavavalgustus. Soovituslik on planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks rajatakse õueala ümber piirdeaiad koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

2.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks (edaspidi rajatised). Nimetatud rajatiste väljaehitamine on planeeringuala ulatuses ehitusõiguse realiseerimise eelduseks ning ehitusõigust realiseerida sooviva kinnistu igakordse omaniku kohustus. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikutega halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isikute poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Planeeringualal mis tahes planeeringukohasele esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on rajatiste väljaehitamine. Enne rajatiste väljaehitamist on Tartu linnal õigus keelduda mistahes hoone ehitusloa väljastamisest planeeringualal. Ehitusloa võib anda enne rajatiste väljaehitamist, kui ehitusluba taotleva krundi igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohastele hoonetele ehitusloa väljastamist lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks rajatiste väljaehitamine. Planeeringualal mistahes hoone loetakse valminuks, kui hoonele on väljastatud kasutusluba.

3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
	Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehniline büroo		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	AS Tartu Veevärk		
	AS Tartu Katlamaja		
	Kastani tn 181 (79506:008:0001)		