

Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering - LISAD

Tartu linn

II Köide – planeeringu lisad



Töö nr: 1844DP3

Huvitatud isik: ABC Kinnisvarateenuste OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Karin Bachmann

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Sisukord

1.	Kooskõlastused ja arvamused	5
1.1.	Naaberkinnistu Kastani tn 50 omanikuga koostöö.....	5
1.2.	Elektrilevi OÜ arvamus.....	7
1.3.	Telia Eesti AS arvamus	9
1.4.	AS Tartu Veevärk arvamus.....	11
1.5.	AS Tartu Keskkatlamaja arvamus.....	13
1.6.	Koostöö naaberkinnistute omanikega	15
1.7.	Kastani tn 48 omaniku nõusolek.....	19
1.8.	Kastani tn 48d omanikuga koostöö	21
2.	Lisad.....	23
2.1.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.....	23
2.2.	Telia Eesti AS tehnilised tingimused	25
2.3.	AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused.....	29
2.4.	Illustratiivsed vaated.....	31
3.	Menetlusedokumentid	33
3.1.	Tartu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.....	33
3.1.	Tartu Linnavalitsuse LPMKO kiri detailplaneeringu korrigeerimise kohta	37



1. Kooskõlastused ja arvamused

1.1. Naaberkinnistu Kastani tn 50 omanikuga koostöö

----- Algsõnum -----

Saatja: Liis Randmets <Liis.Randmets@raad.tartu.ee>

Kuupäev: 04.09.18 08:46 (GMT+02:00)

Saaja: heiki <heiki@artes.ee>

Teema: Kastani 48 e ja f

Tere!

Edastan naabri kirja DP koostamisel arvestamiseks.

Tervitades

Liis

Suur tänu teavitamast Kastani tn 48f ja Kastani tn 48e detailplaneeringu algatamisest .

Oleme väga huvitatud nimetatud detailplaneeringuga (asi nr DP-18-023) seonduvast kuna meie kinnistu Kastani tn 50 paikneb niinimetatud Samelini sisehoovi Võru tänava poolses sopis, mis algatatud detailplaneeringu kohaselt jääb kinnistute Kastani tn 48f ja Kastani tn 48e tagusesse linnaruumi, kusjuures ainuke transportväljapääs Kastani tänavale kulgeb läbi kinnistute Kastani tn 48f ja Kastani tn 48e.

1998. a detsembri kuus, kui meie firma Kastani tn 50 kinnistu AS Samelinilt ostis, kohustus ostu-müügi eellepinguga AS Samelin seadma Ostja kasuks tasuta teeservituudi läbi Müüjale (AS Samelin) kuuluva naaberkinnistu. Kahjuks loeme ABC Kinnisvarateenuste OÜ kirjast 02.07.2018 nr 9-3/DP-18-023, et Kastani tn 50 juurdepääsuks servituuti seatud ei ole. Seetõttu peame algatatud detailplaneerimise protsessi käigus omama võimalust ja õigust sõlmida tasuta servituudi kokkulepe ja garanteeritud ligipääs meie kinnistule Kastani tn 50. Kuna meile kuuluvas hoones valmistatakse tööstustoodangut ja meie firma tegeleb transpordi ja logistikasektoris, peavad meie kinnistule pääsena kõikide kategooriate veokid, mida oma äritegevuses kasutame.

Mööname, et meie firma veerandsaja aasta pikkuse tegevusaja jooksul on linnaruumis toimunud suured muutused ning meie autotranspordi ja tootmisega tegeleva ettevõtte toimla asukoht miljööväärtuslikul Kastani tänaval ei ole ammu enam parim. Sellele teadmisele lisab täiendavat rõhku Aparaaditehase loomekeskuse areng ja laienemine meie kinnistuga külgnevale alale.

Oleme otsinud meile sobivat lahendust, et transpordi- ja tootmistegevus Kastani tn 50 hoonest kolida selleks sobivamasse piirkonda ja hoonesse, mille tulemusena oleks võimalik vähendada rasketranspordi koormust ühesuunalisel Kastani tänaval, viia tööstusettevõtted kesklinna piirkonnast välja ja, miks ka mitte, veelgi suurem osa Samelini sisehoovist ümber kujundada Aparaaditehase kontseptsiooni järgides. Siinkohal palume võimalusel arvestada eelmainitud seisukohtadega Kastani tn 48f ja Kastani tn 48e detailplaneeringu koostamisel.

Lugupidamisega,

Kaido Peiker
Baltic Cargoline Pro OÜ
juhatuse liige
gsm: 5060448
e-mail: kaido@bcp.ee



1.2. Elektrilevi OÜ arvamus



Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:**

**2649105416
11.02.2019**

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD:

12978320

NIMI:

AB ARTES TERRAE OÜ

KONTAKTISIK:

Tanel Breede

OBJEKTI ADDRESS:

Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f, Tartu

TÖÖ NUMBER:

1844DP3

TÖÖ SISU:

Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide
detailplaneering

STAADIUM:

Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

* Tehnilised tingimused 315128

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Tatjana Borševitskaja
Elektrilevi OÜ



1.3. Telia Eesti AS arvamus



PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 31573905

Kliendinumber	1232669
Isikukood/Registrikood	12978320
Nimi	AB Artes Terrae OÜ
Kontaktisik	TANEL BREEDE telefon 5217478
e-post	tanel@artes.ee
Aadress	KÜÜTRI TN 14, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond : Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering
Projekti/töö nimetus	Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Info fail	1844DP3_Kastani 48f dp-04 Tehnovõrgud.pdf
	2. Projektjoonis	1844DP3_Kastani 48f dp # vorkudesse.dgn
	3. Projekti seletuskiri	1844DP3 Kastani tn 48e ja 48f dp Tekst.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

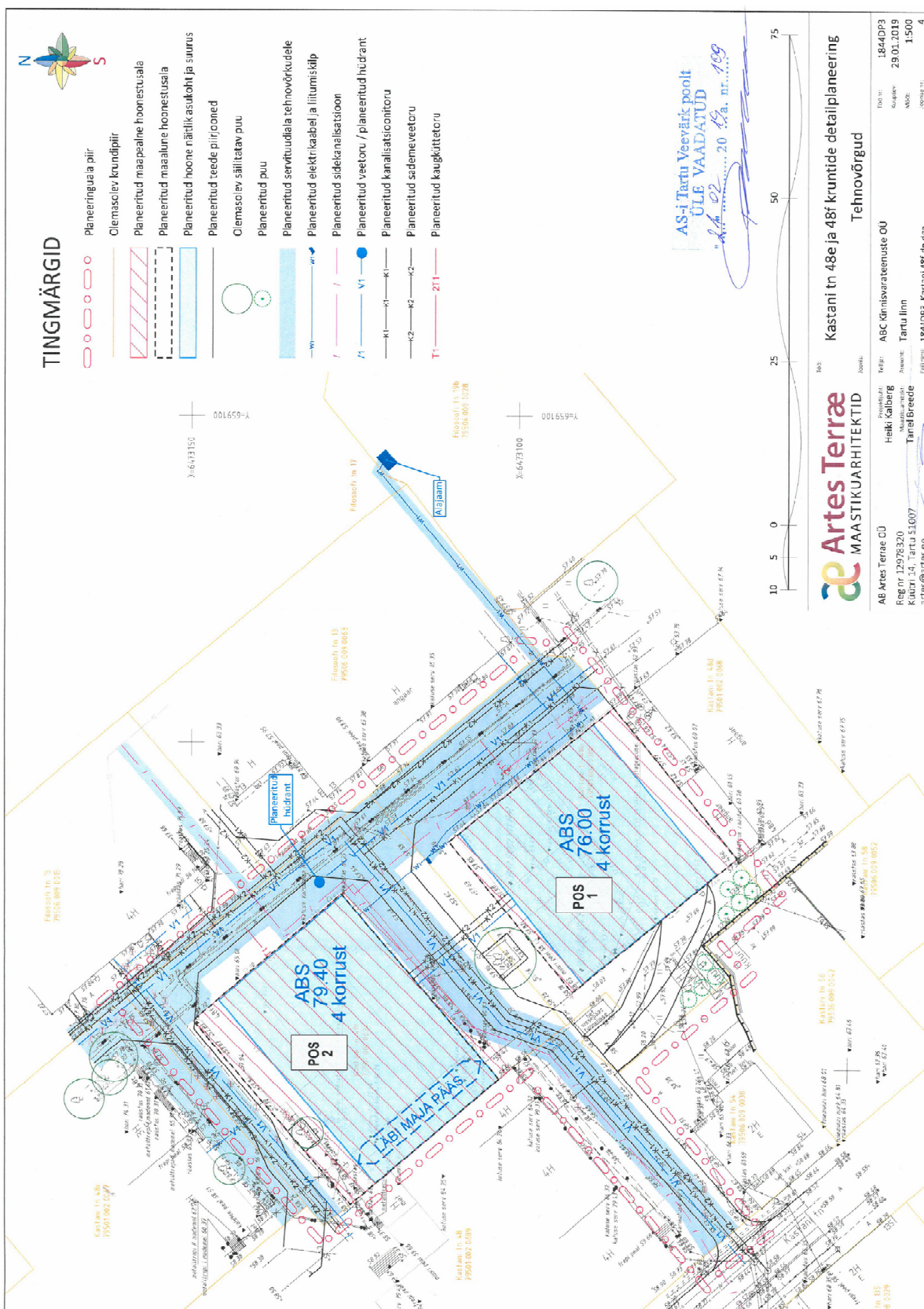
Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	53412210
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Kaablikanalisatsioon

Kooskõlastus kehtib kuni 13.02.2020

Kooskõlastuse võttis vastu:
TANEL BREEDE

Kooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Aleks Kask
e-post: Aleks.Kask@boftel.com
telefon: 7358610

1.4. AS Tartu Veevärk arvamus



Artes Terrae
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terrae OÜ
Reg nr 12978320
Kaubri 14, Tartu 51007
art@artest.ee

Projekti juht: Heiki Kalberg
Vabastuurehitaar: Tanel Breede

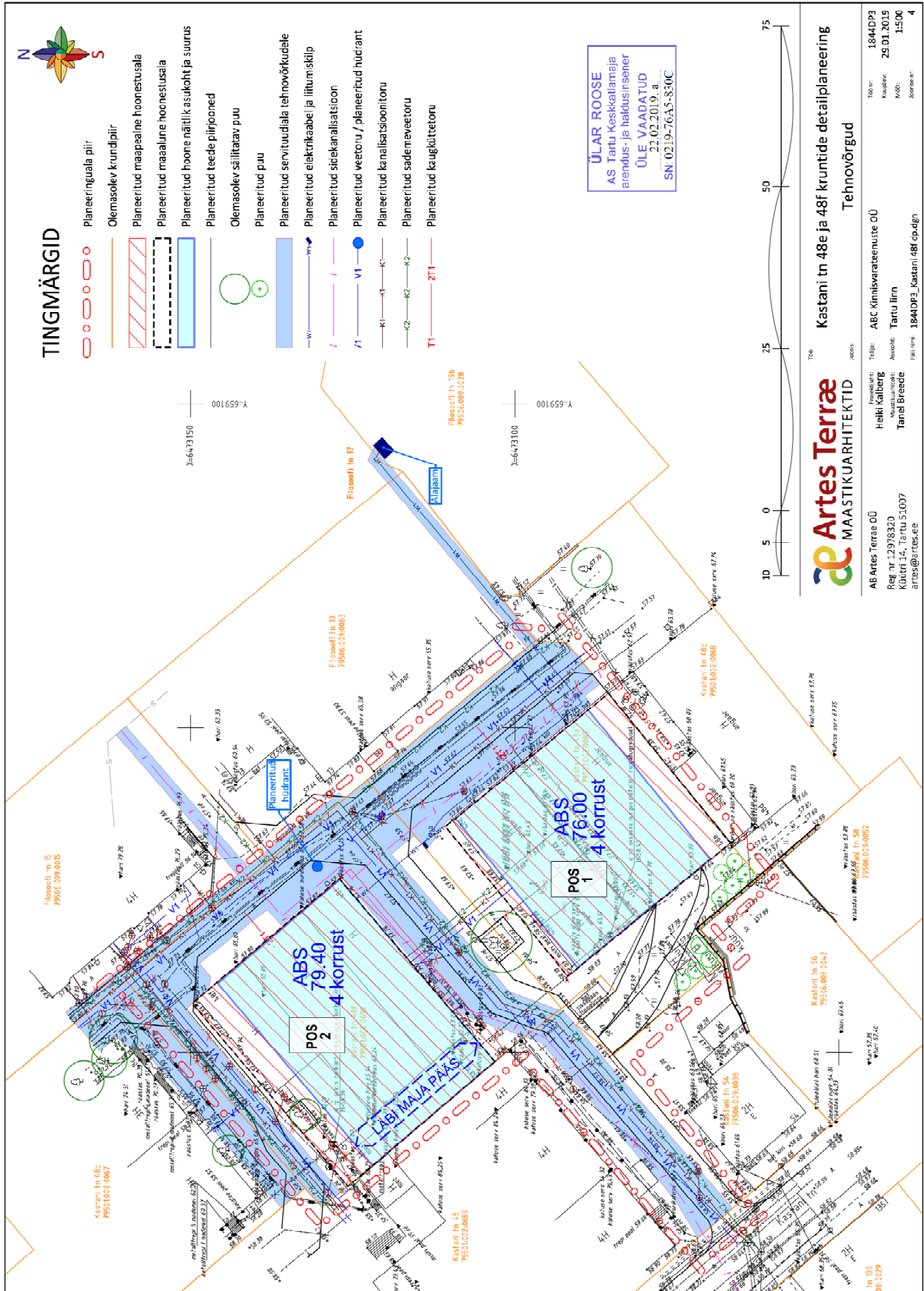
Objekt: Kastani tn 48e ja 48f kruntide detailplaneering Tehnovõrgud

Koostööpartner: ABC Kinnisvarateenuste OÜ
Taru linn

Proj nr: 1844DP3
Kujundamine: 29.01.2019
Mastaab: 1:500
Joon nr: 4



1.5. AS Tartu Keskkatlamaja arvamus



1.6. Koostöö naaberkinnistute omanikega

Tanel Breede

Saatja: Janika Lill <artes@artes.ee>
Saatmisaeg: neljapäev, 4. aprill 2019 10:58
Adressaat: artes@artes.ee
Teema: Tartu linnas Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering

Austatud Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide piirinaaber!

AB Artes Terrae OÜ koostab Tartu linnas Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringut. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on ABC Kinnisvarateenuste OÜ.

Planeeringuga kavandatakse olemasolevate hoonete asemele ehitada uued kuni 4-korruselised ärihooned.

Käesoleva kirja olen saatnud maaomanikele (või nende esindajatele), kelle kinnistud külgnevad planeeringualaga ning kelle juurdepääs toimub üle planeeringuala. Juurdepääs naaberkinnistutele säilib servituudi alusel. Teekoridori laiuse ja pöörderaadiuste planeerimisel on arvestatud ka suurte veoautodega. Samuti tagatakse servituutidega kõikide tehnovõrkude ühendus läbi planeeringuala.

Palun kõigilt maaomanikelt hiljemalt 12.-l aprillil esitada omapoolne seisukoht planeeringulahenduse osas. Teie seisukoha esitame planeeringu materjali koosseisus linnavalitsusele. Kui teil on küsimusi, siis minu kui planeerija kontakttelefon on allpool.

Planeeringu materjalidega palun tutvuda dropboxis aadressil:

<https://www.dropbox.com/sh/j9xdyzeuq27q5fi/AAB3uUn72Nrtn4LLT6wVcekma?dl=0>

Heade soovidega

Heiki Kalberg
Tel: 509 1874
heiki@artes.ee
AB Artes Terrae OÜ
Eesti Planeerijate Ühing

Tanel Breede
Tel: 5217478
tanel@artes.ee
AB Artes Terrae OÜ



Meelis Joost
Ilmatari 9, 51006 Tartu
Jüri Post
AS Laertes, Filosoofi 15

Lp. Heiki Kalberg
Lp. Tanel Breede
AB Artes Terrae OÜ

Teie: 04.04.2019

Meie: 11.04.2019

Arvamus seoses Kastani 48e ja 48f detailplaneeringuga, piirinaabri seisukoha edastamine detailplaneeringu protsessi

Saime eelinfot detailplaneeringu algatamise protsessi kohta Tartu linnavalitsuse kirjaga 22.08.2018. 4.aprillil 2019 saime e-kirjaga ligipääsu detailplaneeringu materjalidele, AB Artes Terrae OÜ poolt.

Filosoofi 15 kinnistu murekohad seoses selle planeeringuga on järgmised:

Industriaalpärandi säilitamine. Täna on Kastani 48f krundil punasest tellisest viilkatusega hoone, milles asub trükimuseum. Hoone on 2018.a. kevadel kohandatud trükimuseumi vajadustele ning meedia tähelepanuga saanud ka seinamaalingu, mille teostas Maria Trinidad Montalban. Samuti on täna kompleksis olevate hoonete kõrgused erinevad, mis on modernse linnaplaneerimise üks printsiipe (vt. nt. värsket National Geographic Linnad number).

Foto olukorrast: Hooned on erineva kõrgusega, ilmestavad tildpilti, olles huvitavad ning eripalgelised. Panustatud on tänavakunstile – hoov on omandamas kõrval asuva Aparaaditehase hooviga sarnaseid jooni. Kastani 48f krundi uue mahu maksimaalne kõrgus ei tohiks ületada fotol paremas servas asuva heledamat beezi värvi Kastani hoone katuse kõrgust.



Krundile Kastani 48f on kavandatud kuni 4-korruseline hoone, katuse kõrgusega 79,4 meetrit. See murrab kogu täna loogilise kompleksi iseloomu, kus ehitatakse kahe kõrgema hoone vahele täpselt sama kõrge kast.

Filosoofi 15 omanikena (Meelis Joost ning Jüri Post, AS Laertes) leiame, et selline lahendus ei ole sobib – kahe hoone vahele, Kastani tänava äärde jääva ning Filosoofi 15 vahel asuval kinnistul Kastani 48f võiks säilitada tänase olukorraga sarnast olukorda või äärmisel juhul lisada 1 korrus. Kastani 48e osas Filosoofi 15 omanikel vastuväiteid ei ole, kuid kas siin oleks mõistlik vaadata, et hoonete kõrgused varieeruvad.

Selline lähenemine aitaks säilitada kompleksi eripära. Leiame, et kavandatav hoone **ei tohiks olla kindlasti kõrgem**, kui hoovis asuv **Kastani tn. 48c krundil asuv hoone**. Samuti leiame, et isegi juhul kui hoone kavandatakse kõrgem tänasest, oleks otstarbekas säilitada kogu tänase trükumuseumi viilkatusega osa, vaid lisades korruseid sissepääsute poolsesse otsa, kuna see jääb kahe hoone, Filosoofi 15 ja Filosoofi 13 vahelisele alale ning ei hakkaks nii väga häirima nende hoonete vaateid ning ei vähendaks nende kinnistute väärtust.

Foto olukorras: Planeerida võiks kõrgemat mahtu vasakul pool oleva osa peale, säilitades madalam, viilkatusega osa, kus asub trükumuseumi põhiline ekspositsioonipind.



Punktis 2.10 ei ole ära toodud, kuidas toimub servituutude seadmine seoses Filosoofi 15 hoonega. Ootame infot, kuidas säilib täna toimiv ligipääs läbi Kastani 48 krundi Filosoofi 15 krundile. Kas sissejuhatavas punktis 1.3 ei ole räägitud Filosoofi 15 krundist.

Kindlasti peab säilima ligipääs sõidukiga Filosoofi 15 krundile, kuna Filosoofi 15 pikemas perspektiivis on hädavajalik, et hoonetele on sõidukiga ligipääs, nt. kui on vaja sinna pääsuga puudega inimesel. Esitatud dokumendis tuleks välja tuua ka ligipääs Filosoofi 15 kinnistule, ehkki suusõnaliselt on detailplaneeringu koostaja selgitanud, et ligipääs Filosoofi 15 kinnistule jääb toimima samadel alustel nagu täna, ehk läbi Kastani 48 hoovi.

Ebaselgeks jääb ka kavandatavate hoonete iseloom – kas tegemist on kortermajadega või on tegemist edasiarengusega kõrvalasuva Aparaaditehase hoovi näitel. Viimase puhul on hea näide olemas, kus kasutatakse olemasolevaid mahte, neid küll ümber kujundades, kuid mitte lammutades ning modernsete stuktuuridega asendades. See kommentaar kehtib just eelkõige Kastani 48f osas, kus kavandatud maht on üle paisutatud. Suulised suhtlemisel Artes Terrae esindajatega on saadud kinnitus, et kavandamisele tulevad ärihooned, mis haakub keskkonna olemusega paremini.

Filosoofi 15 kolmanda ja neljanda korruse omanikuna on minu jaoks suurimaks väärtuseks just piirkonna industriaalne pärand – mille muutmise ja hävitamise puhul minu hinnangul minu vara väärtus mitte ei kasva, vaid kahaneb.

Loodame, et saate detailplaneeringu koostamisel nende murekohtadega arvestada ning sellega ka aidata kaasa Tartu industriaalpärandi säilimisele.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Meelis Joost

Meelis Joost

meelis.joost@gmail.com

tel +372 5014164

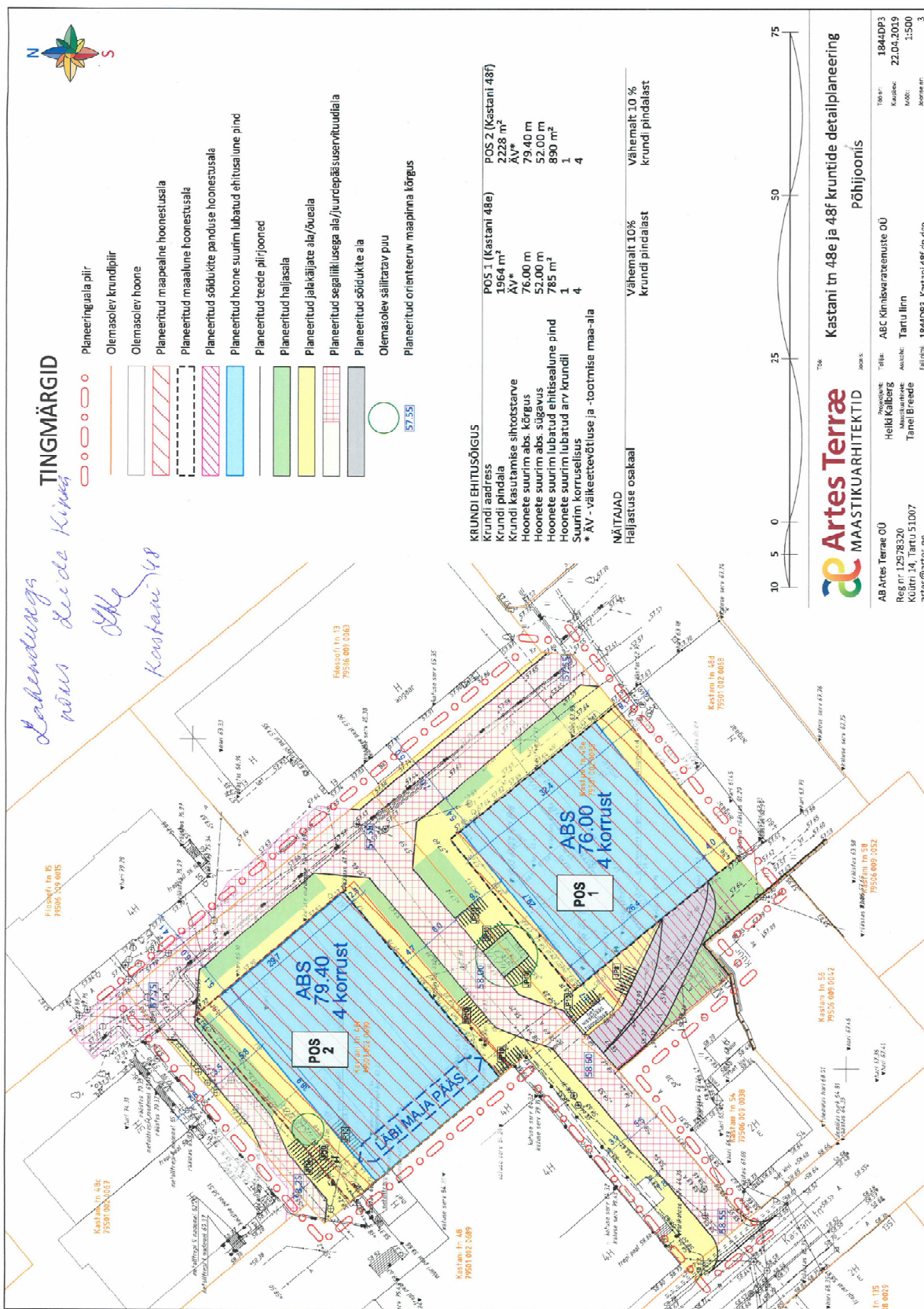
Jüri Post

jyripost@gmail.com

tel +372 5076309



1.7. Kastani tn 48 omaniku nõusolek



1.8. Kastani tn 48d omanikuga koostöö

From: Urmas Laur <urmas.laur@7re.eu>
Subject: Fwd: Servituudijoonis naabrile
Date: 20. February 2020 at 13:07:53 EET
To: antralarendus@gmail.com

Begin forwarded message:

From: Urmas Laur <urmas.laur@7re.eu>
Subject: Fwd: Servituudijoonis naabrile
Date: 3. January 2020 at 16:29:49 EET
To: antralarendus@gmail.com

Tere!

Edastan teile ettepaneku (manuses) servituudialade muutmiseks.

Projekteerija kommentaar allpool.

Loodame, et meie ettepanek on teile vastuvõetav.

Tervitades,

Urmas Laur

Begin forwarded message:

From: "Heiki Kalberg" <heiki@artes.ee>
Subject: Servituudijoonis naabrile
Date: 3. January 2020 at 15:57:00 EET
To: "Urmas Laur" <urmas.laur@7re.eu>

Tere!

Siin on joonis, kus on peal olol servituut ja planeeringuga kavandatu. Ülemine (Filosoofi 13 pool) oli ka varasemalt olemas, alumise lisasime. Alumise korral on tagatud 3,5 m laiune juurdepääs – 3,5 m on ka päästeautode nõutav juurdepääs, nii et see on piisav. Juhin tähelepanu, et kinnistusraamatus olev servituut läheb üle varjendi, kui ta soovib sealkaudu ligi saada, siis tegelikult on tal mõlemal pool varjendit maksimaalselt kaks meetrit liikumisruumi – praegu saab selle asemel 3,5.

Heade soovidega

Heiki Kalberg
Tel: 509 1874
AB Artes Terrae OÜ
Eesti Planeerijate Ühing



2. Lisad

2.1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused

TEHNILISED TINGIMUSED 315128



TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi AB Artes Terrae OÜ		Isiku- või registrikood 12978320	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tartu, Kūūtri tn, 14	Sihtnumber 51007	Maakond Tartu maakond
	Telefon 509 1874	e-post artes@artes.ee	
Kontaktisik	Nimi TANEL BREEDE		
	Telefon 521 7478	e-post tanel@artes.ee	

VÖRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Kastani tänav 48e ja 48f Tartu linn Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79501:002:0690	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam EMAJÕE 110/10	Toitefiider RIIA II:EMA	Jaotusalajaam Töölistmaja 237:(Veeriku)	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

OLEMASOLEVA VÖRGUÜHENDUSE JA MÖÖTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv	Amprite arv
-------------	-------------

SOOVITUD VÖRGUÜHENDUSE JA MÖÖTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 450 A
------------------	----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.



TEHNILISED TINGIMUSED 315128**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Detailplaneeringu koostamisel arvestada elektrivõrkude kaitse-eeskirju, servituudialasid ja kehtivaid nõudeid müra taseme suuruse kohta.
2. Pos 1 ja Pos 2 krundipiiri lähedale haljasalale näha ette kahekohaline liitumiskilp. Objektide elektrivarustuseks planeerida 0,4 kV maakaabelliin Filosoofi tn 19b kinnistul asuvast Töölistmaja 237 komplektalajaamast. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ võrguplaneerimisüksuse poole (Edgar Kriisk, tel. 55608230, Edgar.Kriisk@elektrilevi.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamine toimub läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi Edgar Kriisk	Kuupäev 07.08.2018
----------------------	-----------------------



2.2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused



TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 30714950

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	1232669
Isikukood/Registrikood	12978320
Nimi	AB Artes Terrae OÜ
Kontaktisik	TANEL BREEDE telefon 5217478
e-post	tanel@artes.ee
Aadress	KÜÜTRI TN 14, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering.
Ehitise sihtotstarve	mõlemal krundi olemasolevad hooned lammutatakse ja asemele ehitatakse uued 4-korruselised ärihooned ehitisealuse pindalaga 785 m ² ja 890 m ² .
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	Sidekaev 2747 / vaata eskiisi/
Objekti haardeulatus	üle 50m
Olemasolev sidevõrk	Puudub

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Teha Filosoofi 15 kinnistult sidekanalist väljavõte (vajadusel paigaldada sidekanalile sidekaev. Paigaldada 50mm sidetoru mõlemasse hoonesse. Paigaldada sidekaevu 2747 1/16 splitter. Alates splittserist paigaldada mõlemasse hoonesse 6 kiuline metalliga singlemode optiline kaabel. Otsastada kiude vastavalt soovitud toodete arvule. Filosoofi 15 kinnistu omanikuga sõlmida notariaalne kokkulepe sidekanali rajamiseks.
Sisevõrgu kirjeldus	Sisevõrgu dokument asub manuses. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetiliste uurimistödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbri 53412210

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Täiendavad tehnilised nõudmised

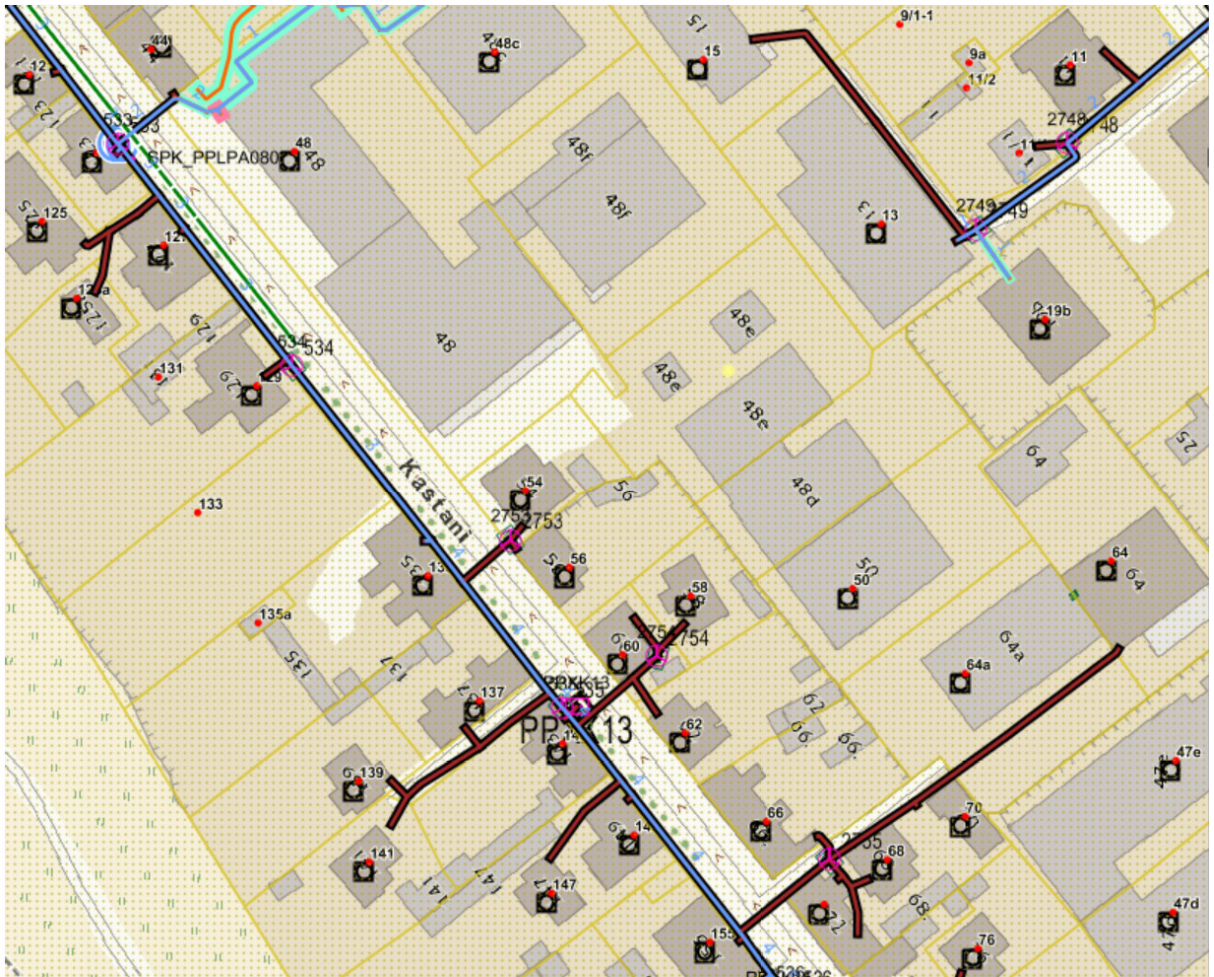
Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti ASi e-teeninduse kaudu. Täiendavate küsimuste korral pöörduda 735 8610 või Aleks.Kask@boftel.com

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 13.08.2018 ning on kehtivad kuni 12.08.2019

Koostaja:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Priit Nigol
e-post: priit.nigol@telia.ee
telefon: 53066008

Väljastaja:
Telia Eesti AS
Priit Nigol
esindab volikirja alusel





2.3. AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused



TEHNILISED TINGIMUSED nr. 178/18

Soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks

14.08.2018

Objekti nimetus ja asukoht: hooned kinnistutel Kastani 48e ja Kastani 48f, Tartu.

Tellijä aadress: AB Artes Terrae OÜ, Tanel Brede, Küütri tn. 14, Tartu.

tanel@artes.ee

1. Planeeritava soojustorustiku ühendusskeem: **Hoonele Kastani 48e, kinnistul olemasolevalt soojustorustikult DN150 . Hoonele Kastani 48f, kinnistul olemasolevalt soojustorustikult DN150 või olemasolevalt soojustorustikult 2*80/280.**
2. Soojustorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
3. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.
4. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada ASis Tartu Keskkatlamaja, Turu 18, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: ylar.roose@fortumtartu.ee
5. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttegaaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
6. Soojuskoozumuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.
7. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile.
8. Tehnilistele tingimustele saab esitada vaide 30 päeva jooksul alates väljastamise kuupäevast.
9. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa
AS Tartu Keskkatlamaja
Juhatuse esimees

Aavo Raadam
7 337 117
aavo.raadam@fortumtartu.ee

AS Tartu Keskkatlamaja

Turu 18, 51004 Tartu

Tel: 7 337 100

Faks: 7 337 108

E-post: mail@fortumtartu.ee

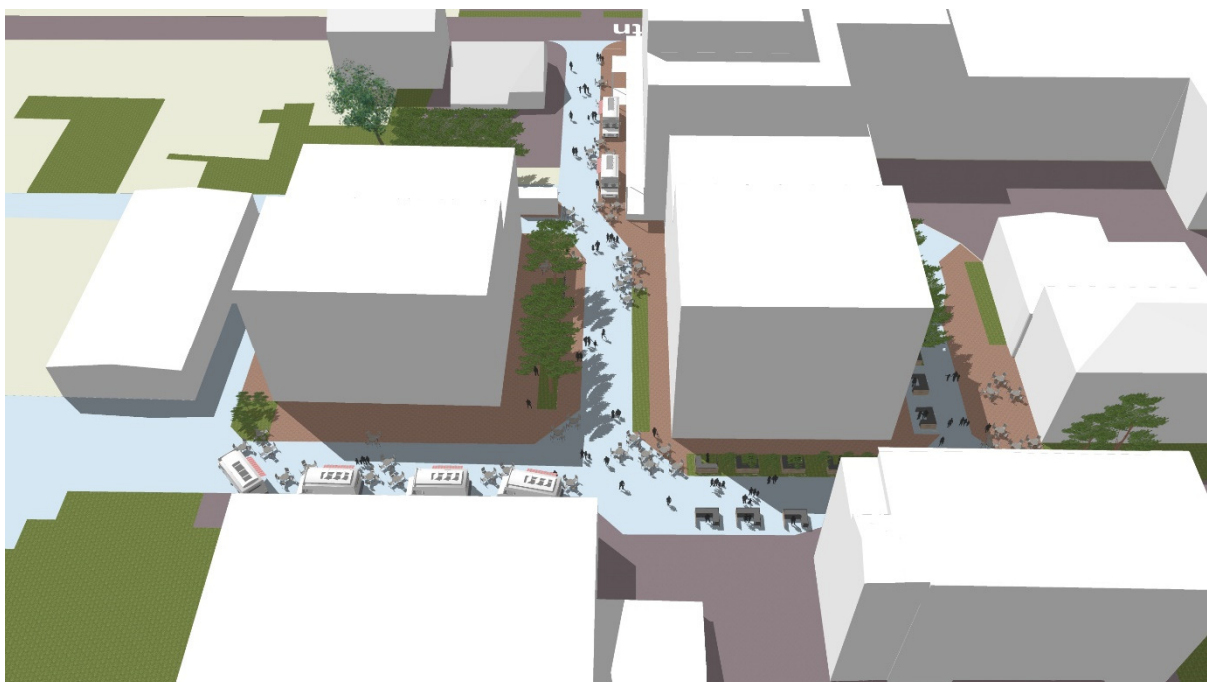
Reg. nr. 10288232



2.4. Illustratiivsed vaated



Vaade 1 (tavapärase olukord)



Vaade 2 (tänavafestivali aeg)



Vaade 3 (tänavafestivali aeg)



Vaade 4 (tavapärase olukord)



3. Menetlusdokumendid

3.1. Tartu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta



TARTU LINNAVALITSUS KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.08.2018 nr 851

Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

ABC Kinnisvarateenuste Osaihing on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntidele ehitusõigus kahe hoone rajamiseks. Ühe hoone otstarbeks soovitakse hostel/majutushoone (teeninduspindadega esimesel korrusel), teise otstarbeks segakasutusega ärihoone (büroo/majutus/ateljeed/teenindus). Hoonete ehitisealuseks pinnaks soovitakse kokku 1675 m² ja kõrguseks neli korrust. Juurdepääs tuleb lahendada läbi Kastani tn 48 kinnistu.

Kastani tn 48e krundil (1964 m², tootmismaa) asuvad ehitisregistri andmetel plekist viihall ehitisealuse pinnaga 372 m² ja metallangaar 455 m².

Kastani tn 48f krundil (2228 m², tootmismaa) asuvad ehitisregistri andmetel juurdelõikuse tsehhihoone ehitisealuse pinnaga 242 m² ja materjalide ladu 594 m².

Juurdepääs kruntidele on Kastani tänavalt läbi Kastani tn 48 kinnistu. Samas asukohas toimub juurdepääs ka teistele kvartalisestele kruntidele, servituudid on seatud juurdepääsuks kinnistutele Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48f ja Filosoofi tn 13. Planeeringu algatamisel ja koostamisel tuleb arvestada alal kehtivate servituutidega ning olemasolevate hoonete kasutamise ja juurdepääsude tagamise vajadusega kogu kvartalis.

Planeeritavad ärihooned loovad olulise muudatuse endisel tehase territooriumil, tuues kaasa liikluskoormuse ja parkimisvajaduse kasvu ning mõjutades kogu kvartalit. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada mõjuala funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid, olemasolevaid liikumissuundi ja ala võimalikke arenguperspektiive. Oluline on tagada jätkusuutlik korrastatud ruum ja kergliiklejate turvalisus.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4800 m² asub Vaksali linnaosas. Ala naabruses asuvad kuni viiekorruselised äri- ja tootmishooned ning kahekorruselised elamud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioon väikeettevõtluse ja –tootmise maa-ala, mis on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Maa-ala üldiste kasutustingimuste kohaselt tuleb krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeringuala asub Kastani-Filosoofi asumis, kus pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade äri- teenindus, büroo- ja tootmise pinnad. Üldplaneering seab eesmärgiks tootmisfunktsiooni järk-järgulise asendumise avalikkusele suunatud väikeettevõtluse ja teeninduse funktsioonidega. Kruntidele kehtivad tootmis- ja laohoonete, väikeettevõtluse, büroo- ja majutushoonete, kaubandus- teenindushoonete maa-alade

funktsioonid. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Tootmisfunktsiooniga hoonete oluline laiendamine või uute ehitamine pole lubatud. Hoonestuse kõrguseks on kuni neli korrust, hoonete laiendamise tuleb arvestada naabruses asuvate miljööväärtslike hoonetega. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud parkimis- ja haljastusnõuetele.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
 - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on väikeettevõtluse, büroo- ja majutushoonete, kaubandus- teenindushoonete maa-ala;
 - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsi ja haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
 - 4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.4. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.
 - 4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Planeeringuga tuleb tagada juurdepääs avalikult tänavalt kõigile endisel tehase territooriumil asuvatele kruntidele.



5. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega ja planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Korraldus jõustub 22. augustil 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesametes

3.1. Tartu Linnavalitsuse LPMKO kiri detailplaneeringu korrigeerimise kohta



TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ
artes@artes.ee

Teie 31.10.2019
Meie 02.01.2020 nr 9-3.2/DP-18-023

Kastani tn 48f ja Kastani tn 48e kruntide detailplaneeringu koostamine

Palume detailplaneeringut täiendada ja korrigeerida arvestades esitatud arvamustega. Arvestada kehtivate servituudi kokkulepetega või teha koostööd ja sõlmida uued kokkulepped ning kajastada planeeringus. Lisada valguse-varju analüüs ja selgitused, kuidas planeeringu realiseerimisel muutub valgusrežiim ümbritsevatel kruntidel. Kirjeldada suurte kaubaautode liikluskorraldust läbi planeeringuala täna ja pärast planeeringu realiseerumist (välja tuua muudatused).

Lisaks palume:

1. Kontaktvööndi funktsionaalsete seoste peatükis kirjeldada planeeringuala seost piirnevate kruntidega (millised funktsioonid, missugune mõju, mis tegevusi läbi planeeringuala eeldavad, kui suur on liikluskoormus jm);
2. Eemaldada seletuskirja punktist 2.4 kolmas, neljas ja kuues lõik (mis on üleliigsed ja vastuolulised), jätta hoonete kõrguse osas vaid viide joonisele;
3. Määrata hoonete lubatud 0-kõrguse vahemik;
4. Määrata servituudivajadus ka jalakäijate alale ja "Läbi maja pääsule". Seletuskirjas selgitada, mis on "Läbi maja pääs" ja selle funktsioon. Osaliselt on puudu servituudialad ka tehnovõrkudel, kus servituudivajadus tuleb määrata;
5. Säilitatavate puude alale hoonestusala mitte planeerida;
6. Käsitleda piirete kavandamist (nt elamutepoolsele krundipiirile);
7. Planeerida ruum gaasitrassi võimalikuks kavandamiseks;
8. Selgitada tunneli kohal planeeritud tehnovõrkude realiseerimisvõimalusi;
9. Planeeringu põhijoonisel peab olema märkusena samasugune viide nagu seletuskirjas geodeetilisele alusplaanile ehk olemas peavad olema firma nimi, koostamise aeg, töö nr, kõrgus- ja koordinaatsüsteem. Seletuskirjas on puudu viide koordinaatsüsteemile. Planeeringuala piiri ääres Kastani tänaval on Geopunkt OÜ teinud 2019. a novembris kaugküttetrassi teostusmöödistuse "Kastani 133, Kastani 135 kaugküttetrassi teostusmöödistus" (töö nr 109G19). Lisada teostusmöödistus ja viidata sellele samaselt geolusele.
10. Lisada planeeringu ruumiline illustratsioon.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Raekoja plats 3
51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164
reg kood 75006546

www.tartu.ee
lpmko@raad.tartu.ee

