

Töö nr: 77DP07
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu Linnavalitsus

Kase tn 1A krundi
DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Krundi omanik SP Portfolio OÜ	/Aino Puusepp/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Edgar Kaare/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDIOMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	4
4	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS	5
6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	6
7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	6
8	EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	7
B	JOONISED.....	8
1	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	8
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000	8
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500.....	8
4	MAHULISED ESKIISID	8
C	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHAD.....	15

A SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta 27. märts 2008 nr 340.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi tookordne omanik Venso Ehitus OÜ. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Vaksali linnaosas krundi Kase tn 1A ning krundiga piirnevat Kase ja Kastani tänavate maa-ala. Planeeringuala suuruseks on ca 1043 m².

Planeeringu eesmärgiks on määrata krundile Kase tn 1A ehitusõigus kuni kahekorruselise väikeelamu (paarismaja) ehitamiseks, samuti lahendada parkimine, liikluskorraldus ning tehnovõrgud.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisa nr 5 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Vaksali linnaosas krundi Kase tn 1A ning osaliselt Kase ja Kastani tänavate alasid (vt joonis 1). Tartu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava 763 m² suuruse krundi sihtotstarve väikeelamumaa. Krundil hooned puuduvad.

Üldjoontes ruudukujulisele krundile on juurdepääs krundi kitsa sopiga ühenduses olevalt Kase tänavalt. Kruusakattega juurdepääsutee suundub Kase tn 1 hoone tagahoovi. Planeeritav krunt on iseloomustatav viljapuuaiana, kus kasvab üks õunapuu, leidub üksikuid hariliku türnpuu põõsaid ja kirsipuu põõsamassiiv. Krundi reljeef on kaldega kirde suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ca 1 meeter.

Naaberkruntide elumajad Kase ja Kastani tänaval on kahekorruselised, millele lisandub pööningukorrus. Naaberhoonete mõõdistatud kõrgused on ära toodud järgnevas tabelis:

Tabel 1

Naaberhoonete absoluutkõrgused

<i>hoone</i>	<i>maapind</i>	<i>räästas</i>	<i>hari</i>
Kase 1	58.35	65.00	70.85
Kase 5	ca 58.35	65.05	71.65
Kastani 153	58.15	64.65	68.55
Kastani 155	58.15	64.15	68.15
Kastani 157	58.00	62.15	66.40

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kase tn 1A krunt (kat tunnus 79506:008:0027) külgneb põhjast Kastani tn 153 (kat tunnus 79506:008:0088), idast Kase tn 1 (kat tunnus 79506:008:0026), lõunast Kase tn 5 (kat tunnus 79506:008:0012) kruntidega (vt joonis 2). Kirdest külgneb krunt Kase tänava transpordimaaga (kat tunnus 79506:008:0088) ja läänest reformimata riigimaaga, millelt kulgeb ka raudtee. Raudtee ja planeeringuala vahele jääb raudteega paralleelselt paiknev kruusakattega Kase tänav. Joonisel nr 2 on näidatud Uus-Vaksali tänava koridor vastavalt sadamaraudtee koridori kavandatud „Riia tänavat Turu tänavaga ühendava tänava eelprojektile“.

Planeeringuala asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Planeeritud ala kontaktvööndisse jäävad mitmed kaubandusasutused ning üle raudtee, ca 170 m kaugusel asub hetkeseisu kohaselt renoveeritav Tamme staadion (vt joonis 2). Kõik esmatarbeteenused on hästi kättesaadavad, asudes linna tsentrumi vahetus läheduses. Planeeringualast edelasse jäävale alale on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kavandatud perspektiivne teenindustevõtete maa, mille hoonestusele on lubatud 2-4 korrust.

Planeeringuala jääb Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala piiridesse (vt joonis 2). Krundi planeerimisel tuleb tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, kaug- ja sisevaadete ning ajalooliste tänavate ja teede säilimine. Kastani tänava piirkond moodustab tervikilmega ja autentselt säilinud miljööväärtusliku linnaosa, kus ei esine oluliselt uushoonestust. Planeeritav Kase tn 1A krunt ulatub ca 4 m laiuse ribana Kase tänavani ning on miljööväärtusliku Kastani tänava poolt vaadeldav vaid kitsalt vaatesektorilt. Avatumad vaated krundile ja krundilt välja on raudtee suunas.

Elamupiirkonnana iseloomustatava Kastani tänava hoonestusele on omased kahekorruselised, valdavalt ca 200-300 m² ehitusaluse pindalaga puithooned. Enamjaolt viilkatusega eluhoonete välisviimistluses on kasutatud horisontaalset laia puitlaudist. Üldjoontes 19. ja 20. sajandi vahetusest pärinevad elamud paiknevad enamasti tänavate ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Katusekalded

jäävad valdavalt vahemikku 30°...50°. Hooned asuvad tihedalt teineteise kõrval ja õued koos piirkonnale tüüpiliste meeleolukate viljapuuadadega jäävad tänava poolt vaadatuna hoonete taha. Kruntidele sissepääsud on tähistatud piirdeaedade ja väravatega, millele on iseloomulikud kitsa lipivahega vertikaalse paigutusega puitlipid, kus piirde kõrguseks on valdavalt ca 1,2...1,8 m. Planeeringuala kontaktala kruntide täisehitusprotsent on üldjoontes 20...30%.

Planeeringualal on Kastani tänava kaudu hea ühendus Riia tänavaga. Kastani tänav on lõigus Võru-Riia ühesuunaline, kus parkimine toimub enam-jaolt tänava kirdepoolisel äärel. Kastani tänav külgnab mõlemalt poolt kõnniteedega, kus tänava edelapoolisel küljel eraldab kõnniteed harilike hobukastanitega (*Aesculus hippocastanum*) haljastusriba. Kruusakattega Kase tänaval liiguvad jalakäijad teepeenardel või kasutavad sõiduteed.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kastani tänavale ette nähtud perspektiivne kaugküttetoru. Krundi juurdepääsult kulgeb olemasolev kanalisatsioonitoru, mis suundub Kase tn 1 krundile. Kase tänaval asuvad vee- ja kanalisatsioonitoru ning telekommunikatsioon ja elektri õhuliinid koos tänavavalgustusega. Lähim gaasitoru asub planeeritavast krundist ca 40 m kaugusel Kastani tänaval.

Planeeringuala ja selle kontaktvööndit iseloomustab elamurajoonilik miljöö, kus aedlinlike elamukruntide haljastus ja puiestee tagavad soodsa ning atraktiivse elukeskkonna. Vahetus läheduses asuv staadion toimib kasutatava puhke- ja virgestusalana.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta krundipiire.

5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud kõrgus; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu põhijoonisel (vt joonis nr 3).

Olemasolevat krundi kasutamise sihtotstarvet planeeringuga ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve on vastavalt kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule väikeelamumaa (EE). Krundi katastriüksuse sihtotstarve on vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 elamumaa (001; E).

Ehitise kasutamise sihtotstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" 11210 kahe korteriga elamu.

Krundile Kase 1A on kavandatud üks uus, kuni 190 m² ehitusaluse pindalaga paarismaja. Põhihoone peab sobima naaberhoonete vahele, selle kõrgus ei tohi ületada Kase 1 krundi elumaja harjajoone kõrgust. Planeeritud hoone suurima katuseharja

kõrgusest kõrgemale võib rajada vaid korstnaid ning paigaldada antenni (keelatud on teised tehnoloogilised seadmed).

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat põhihoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonestusaladele on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et hoone põhimaht peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel.

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääv Kastani tänav on ühesuunalise ja planeeritava Kase 1A krundiga ühenduses olev Kase tänav kahesuunalise liiklusega.

Asfaltkattega Kastani tänav on planeeringuala juures ca 7 m laiune. Kummalgi pool tänavat asetsevad kõnniteed on samuti asfaltkattega ja ca 2,4...2,7 m laiused. Kruusakattega Kase tänav on ca 4,3...5,4 m laiune ja suundub Kastani tänava ühenduselt planeeringuala juurdepääsu juurest kagu suunas ca 100° käänakuga. Kase tänava koridori laius planeeringuala juures on ca 7,6 m.

Planeeringuga säilitatakse Kastani ja Kase tänavate olemasolev kate ning piirjooned ja tänavate kõrgusarvude muutmist ei planeerita (vt joonis 3). Kase tänava edasisel uuendamisel tuleb seda teostada tervikuna kogu tänavalõigu piires. Juurdepääs Kase tn 1A krundile on planeeritud Kase tänavalt. Juurdepääsutee on planeeritud ca 3,7 m laiune, katendiks on planeeritud betoonkivisillutis. Eelistada tuleb murukivi või piisava tugevusega sidumata kattega vett läbilaskvaid pindasid. Juurdepääsutee kitsastest ruumioludest ja vähesest sõidukite liikumisintensiivsusest tingituna ei ole kavandatud eraldi kõnniteed ja jalakäijad liiguvad sõiduteel. Kase 1A krundile kavandatud juurdepääsuteel on parkimine keelatud. Suunalt võimaldatakse sõidukitega juurdepääs Kase 1 krundi hoovile.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt, mille tarbeks on planeeritud krundile 4 parkimiskohta, st iga korteri kohta kuni 2 parkimiskohta. Enne hoonele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada. Krundisisese parkla katteks on planeeritud purustatud kruusaga katend, graniitkivi sillutis, graniitsõelmed ja/või murukivi – keelatud on betoonkivi parkett ja asfaltkate.

7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga likvideeritakse olemasolevad põõsamassiivid ning samuti võib maha raiuda üksiku õunapuu.

Hoonest, juurdepääsuteest ja parkimisaladest vabad pinnad tuleb haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhijoonisel (joonis 3) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada piirkonna olemasoleva miljööga ja haljastuse struktuuriga. Krundi pindalast vähemalt 10% ulatuses peab olema kõrghaljastatud. Puude istutamisel tuleb järgida

tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Krundi istutatavate puude liigid, kogused ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus ning muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitismäärusele ja EVS standardile 811:2002 „Hoone projekt“. Krundi vertikaalplaneerimine tuleb samuti täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Kastani 153 krundile jääv vananenud puitlippaed asendatakse uuega. Piirete kohta vt ptk „Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine“.

8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu juurde kuuluvad lahutamatu osana mahulised eskiisid.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoonestamisel tuleb järgida Kastani tänava miljööväärtuslikule linnaosale omast hoone mahtu, proportsioone, avatäiteid ja teisi ehitusvõtteid.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. lubatud välisviimistlusmaterjalid: lai horisontaallaudis (laudise laius soovitatavalt ca 18 cm). Hea arhitekturse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused;
2. keelatud välisviimistlusmaterjalid: imiteerivad materjalid (sh sokliplaadid) ja sünteetilised materjalid (sh plastmaterjalid);
3. konstruktsioon: puitkonstruktsiooniga hoone;
4. avatäited, muud hoone osad ja detailid: lubatud on vaid puitraamidega aknad ja puidust uksed; aknad või aknaosad peavad järgima linnaosale omast kõrguse-laiuse suhet; aknad peavad olema välimise seinapinnaga samas tasapinnas ning kahepoolset avatavad (välja arvatud väikeaknad);
5. lubatud korruselisus: kuni kaks täiskorrust; katusealune on lubatud võtta kasutusele ainult mitteiluruumina;
6. lubatud katusekalded: 30...45 kraadi;
7. lubatud katusetüüp: viilkatus paralleelselt Kase 1 eluhoone katuse harjajoonega;
8. lubatud katusekattmaterjalid: valtsplekk või katusekivi;
9. seinaväljaehitused: ripprõdud ei ole lubatud; alt toestamata ja alt toestatud eenduvad hooneosad ei tohi ulatuda hoonestusalast välja rohkem kui 1,0 m;
10. ±0.00 sidumine, hoone maksimaalne abs kõrgus: 59.10...59.45 m; kuni 70.60 m;
11. lubatud piirded: tänavapoolseks piirdeks peab olema püstiste lippidega puidust lippaed; kruntide vaheliseks piirdeks võib olla võrk- või lippaed. Piirete kõrguseks on lubatud 1,2-1,5 m.

Hoone värvitoonid tuleb valida naaberhoonetega sobivalt pooltoonidega, mitte liiga erksavärvilised.

B JOONISED

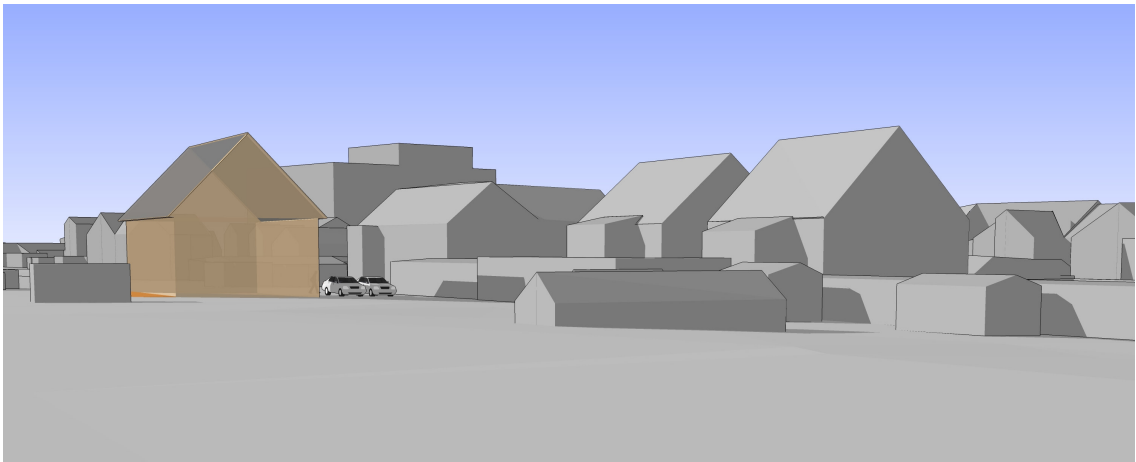
- | | | |
|----------|--------------------------------|-----------------|
| 1 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 2 | Linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3 | Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 4 | Mahulised eskiisid | |

4. Mahulised eskiisid

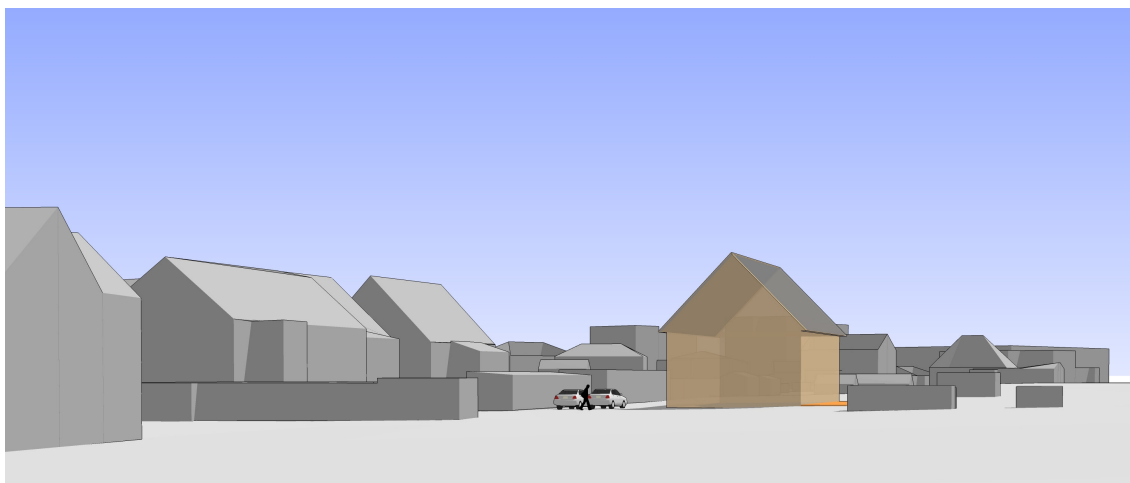
Olemasolevate hoonete mahud on näidatud hallides toonides. Illustratsioonid koostas Edgar Kaare. Alusena on kasutatud Tartu linnavalitsuse poolt käesoleva töö jaoks väljastatud olemasolevate hoonete ja pinnamudeli kolmemõõtmelist digitaalset materjali.



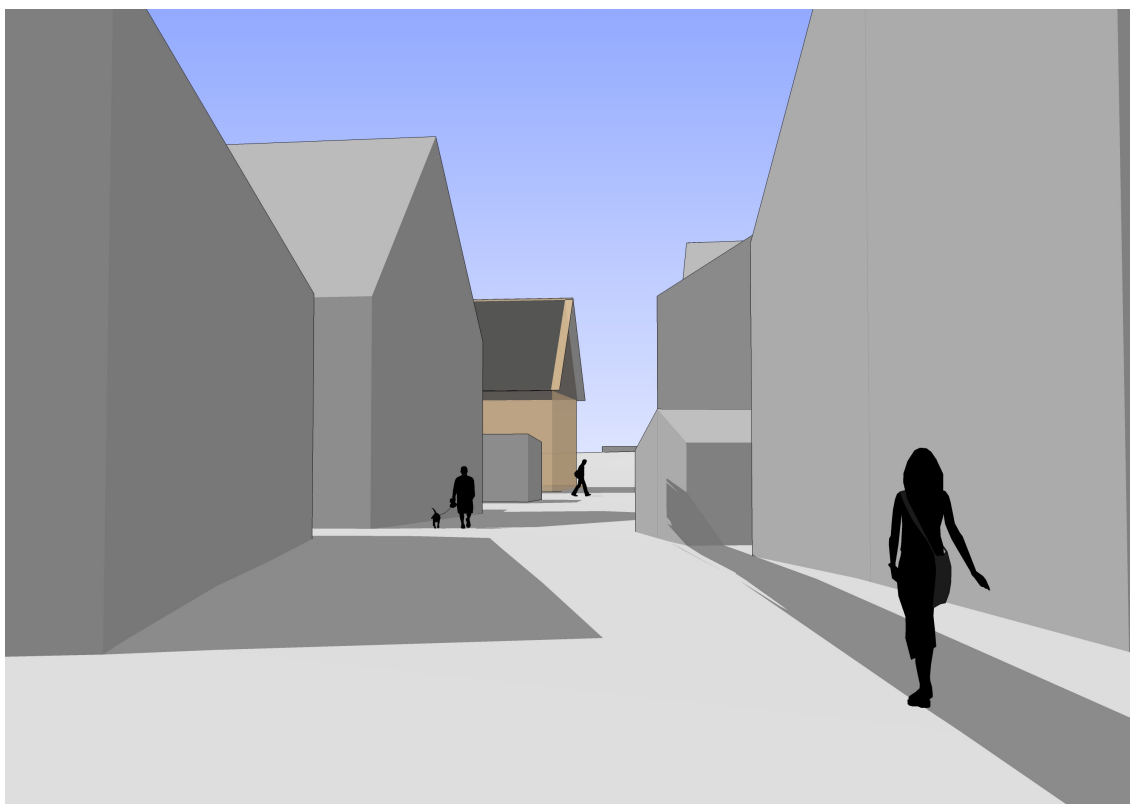
Illustratsioon nr 1. Üldvaade lõunast kavandatavale hoone mahule.



Illustratsioon nr 2. Vaade lõunast.



Illustratsioon nr 3. Vaade loodest.



Illustratsioon nr 4. Vaade planeeringualale kirdest, Kastani tänavalt.



Illustratsioon nr 5. Vaade edelast, planeeringualalt Kastani tänava suunas.



Illustratsioon nr 6. Vaade kavandatava hoone esisele parkimisalale.

**C DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE
ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHAD**



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27. märts 2008. a. nr 340

Kase tn 1a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Venso Ehitus OÜ on 15.01.2008 teinud ettepaneku Kase tn 1a krundile detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga määrata krundile ehitustingimused väikeelamu (paarismaja) püstitamiseks.

Krunt suurusega 763 m² asub Kastani tänava miljööväertuslikul hoonestusalal. Krunt on hoonestamata. Tartu linna üldplaneering näeb krundile ette väikeelamumaa sihtotstarbe, mis annab krundile kuni kahekorruselise väikeelamu püstitamise võimaluse.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et taotletav krundi ehitusõiguse ettepanek käsitletavas piirkonnas on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6, ja lg 6, § 39 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kase tn 1a krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile väikeelamu rajamise võimalusi.

2. Planeeritava ala piir määrata vastavalt lisale. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodatavat võrguühendust.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1. krundi ehitusõigus anda järgmiselt: sihtotstarve väikeelamumaa; hoone suurim lubatud arv krundil 1 (üks põhihoone); hoone suurim lubatud ehitusalune pindala kuni 190 m² (krundi täisehitus kuni 25% krundi üldpindalast); hoone suurim lubatud kõrgus ei tohi olla suurem kui Kase tn 1 elamul. Lubatud ehitise kasutamise otstarve on: 11210 kahe korteriga elamu.

4.2. Kavandatud elamu põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist:

4.2.1. Kohustuslik ehitusjoon määrata perspektiivse Uus-Vaksali tänava suhtes.

4.2.2. Elamu lubatud korruselisus on 2 korrust. Katusealune on lubatud kasutusele võtta ainult mitteiluruumina.

4.2.3. Katusetüübiks määrata viilkatus, kaldega üle 30 kraadi. Väga hea arhitektuurse lahenduse korral on võimalikud ka erilahendused. Katusekatte materjalina tuleb kasutada valtsplekki või katusekivi.

4.2.4. Välisviimistluse osas järgida piirkonna hoonestamise ehitustava ja materjalikasutust, vastavalt olemasolevale olukorrale näha ette lai puitlaudis. Väga hea arhitektuurse lahenduse korral on osaliselt võimalikud ka erilahendused. Akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega. Sokli kõrguseks määrata kuni 0,6 m. Välisviimistluses on keelatud algupärast jäljendavate materjalide kasutamine.

4.2.5. Piirete kavandamisel sätestada, et tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed ja kruntide vaheliseks piirdeks võib olla võrk- või lippaed. Piirdeaia kõrgus 1,2-1,5 m. Piirete kavandamisel järgida ühtset piirdeaia joont naaberkruntidel.

4.3. Krundi kompaktne haljastatud osa peab pakutud lahenduses olema suurem, kui liikluseks (parkimine koos juurdesõitudega) mõeldud ala. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda arvestusest vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta. Parkimine lahendada krundil. Krundile juurdepääs lahendada Kase tänavalt.

4.4. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning hankida seisukoht planeeringulahenduse osas naaberkinnistute omanikelt.

4.5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Korraldus jõustub 1. aprillil 2008. a.

Olev Raju

Esimees

Lisa
Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2008. a
otsuse nr 340 juurde

Kase 1A krundi detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon

