

**Töö nr:** 77DP07  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellij:** Tartu Linnavalitsus

---

---

## Kase tn 1A krundi DETAILPLANEERING

---

---

Esimene köide – planeering

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

## PLANEERINGU KOOSSEIS

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDIOMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	4
4	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	5
5	KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	5
6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	6
7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	6
8	EHTISTE VAHELISED KUJAD.....	7
9	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....	7
9.1	Üldosa.....	7
9.2	Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi.....	7
9.3	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	8
9.4	Telekommunikatsioonivarustus.....	8
9.5	Kütte- ja gaasivarustus .....	8
9.6	Tehnovõrkude koondtabel.....	8
10	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	9
11	EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE .....	9
12	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSE NÕUDED JA TINGIMUSED.....	10
13	KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	11
14	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	11
15	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	11
<b>B</b>	<b>JOONISED.....</b>	<b>12</b>
1	SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000 .....	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	14
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000 .....	15
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500.....	16
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	17
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	18
7	MAHULISED ESKIISID .....	19
<b>C</b>	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>22</b>
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	22
2.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	23

## 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 nr DP-08-002 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 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgiks on määrata krundile Kase tn 1A ehitusõigus kuni kahekorruselise väikeelamu 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 m<sup>2</sup> suuruse krundi sihtotstarve väikeelamumaa. Krundil hooned puuduvad.

Üldjoontes ruudukujulisele krundile on juurdepääs krundi kitsa sopiga ühenduses olevalt Kase tänavalt (vt joonis 2). 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 3). 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 3 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 3). Kõik esmatarbeteenused on hästi kättesaadavad, asudes linna tsentrumi vahetus läheduses. Planeeringualast edelasse jäävale alale on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kavandatud perspektiivne teenindusettevõtete maa, mille hoonestusele on lubatud 2-4 korrust.

Planeeringuala jääb Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala piiridesse (vt joonis 3). 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 m<sup>2</sup> 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

Krundile elamu kavandamine on põhjendatud asjaoluga, et tegemist on elamumaa sihtotstarbega krundiga, millel elamu hetkel puudub.

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 4).

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).

Põhihoone kasutamise sihtotstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" 11210 kahe korteriga elamu ja abihoone kasutamise sihtotstarve vastavalt 12744 elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.

Krundile Kase 1A on kavandatud üks uus põhihoone, kuni 160 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga elamu. Hoone peab sobima naaberhoonete vahele, selle kõrgus ei tohi ületada Kase 1 krundi elumaja harjajoone kõrgust. Hoone fassaadidele ei ole lubatud sobimatute tehnoseadmete paigaldamine. Planeeringuga võimaldatakse vajadusel täiendavat abihoonet, mis tuleb lahendada planeeringus näidatud hoonestusala ning maksimaalse ehitusaluse pindala piires.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat hoonet (sh võimalikku abihoonet) võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonestusalale on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et uushoone(te) 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 4). Kase tänava edasisel uuendamisel tuleb seda teostada tervikuna kogu tänavalõigu piires. Juurdepääs Kase tn 1A krundile on planeeritud Kase tänavalt. Juurdepääsutee on planeeritud ca 3,5 m laiune. Eelistada tuleb murukivi või piisava tugevusega sidumata kattega vett läbilaskvaid pindasid. Teeala katendiks on lubatud ka betoonkivi. 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 kuni 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 tehnoorkudest 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 puitlipaad asendatakse uuega. Piirete kohta vt ptk „Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine“.

## 8 Ehitiste vahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Uushoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP3 (kuni 2-korruseline hoone).

## 9 Tehnoorkude ja -rajatiste asukohad

### 9.1 Üldosa

Planeeritaval krundil asub olemasolev kanalisatsioonitoru ja ülejäänud tehnoorkuühendused puuduvad. Täpsed krundiühenduste asukohad tuleb lahendada kõikidel tehnoorkudel projekteerimise käigus. Tehnoorkude ja -rajatiste kohta vt tehnoorkude jooniselt nr 6.

### 9.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sajuvee lahendus lähtub AS Tartu Veevärk tehnilistest tingimustest INF/530. Veevarustus on planeeritud krundile Kase tänaval asuvast veetorust De50. Krundile tuleb rajada tänavatorustikust uus ühendustorustik (vt joonis 6). Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine on ca 2,5 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrje veevarustuse tagab Kase tn 1A krundist ca 140 m kaugusel asuv hüdrant Kastani tänaval (vt joonis 3).

Osaliselt Kase 1A juurdepääsuteele jääv Kase 1 kanalisatsioonitorustik tuleb säilitada töötavana. Planeeritud krundi reovesi on kavandatud suunata isevoolselt krundi olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku piki juurdepääsuteed. Planeeringuala ülejäänud tehnoorkude võimaldamiseks tõstetakse Kase 1 ja Kastani 153 hoonete vahele jääv, tee telje suhtes diagonaalse paigutusega olemasolev kanalisatsioonitoru paralleelseks juurdepääsutee teljega. Planeeritud arvutuslik suurim reoveekogus on 2,5 m<sup>3</sup>/d.

Vee- ja kanalisatsioonitorustik asub olemasolevale Kase 1 eluhoonele standardis EVS 843:2003 ettenähtust lähemal. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb tagada olemasolevate hoonete püsivus.

Kase tänaval puudub sajuveetorustik. Vastavalt AS Entec koostatud sajuveeskeemi korrektuurile jääb kinnistu Kastani tn perspektiivse sajuveekollektori valgalsse. Kuni eesvoolude valmimiseni tuleb sademevesi immutada pinnasesse ja mitte lasta voolata naaberkruntidele. Immutamiseks tuleb juurdepääsutee ja parkimisalade katendite valikul eelistada murukivi või piisava tugevusega sidumata kattega vett läbilaskvaid pindasid. Parkimisala kohale on näidatud sademevee imbsüsteemi põhimõtteline asukoht. Antud piirkonda on võimalik sademevett maksimaalselt suunata maapinna loomulike kallete abil. Sademevee immutamine tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

### 9.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahendus lähtub OÜ Jaotusvõrgu tehnilistest tingimustest nr 145815. Detailplaneeringuala uue eluhoone elektrivarustus on ette nähtud Kase tänava käänakul asuvast mastist maakaabliga. Hoonestusala põhjaküljele on ette nähtud kahekohaline liitumiskilp, millest on planeeritud hoonele näidatud ühendus maakaabli kaudu. Suurim arvutuslik võimsus liitumispunktis on ca 35 kW.

Kase ja Kastani tänavad on piisavalt valgustatud. Lisanduvate valgustite orienteeruvad asukohad on planeeritud Kase tn 1A krundi parkimisala nurgale, mille toide on planeeritud maakaabliga. Valgusti parameetrid tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

### 9.4 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendus lähtub Elion Ettevõtte AS tehnilistest tingimustest nr 16714373. Kastani 153 krundil asub olemasolev telekommunikatsiooni kanalisatsiooni sidekaev, millest on kavandatud ühendus planeeritud krundile. Telekommunikatsioonivarustuse lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt tehnilistest tingimustest. Uushoone telefonide arv ühtib korterite arvuga.

### 9.5 Kütte- ja gaasivarustus

Soojavarustus on planeeritud lahendada krundisisese kasutades kütmiseks gaasi või teisi olulisel määral keskkonda mittereostavaid lahendusi.

Gaasivarustust on planeeritud lähtuvalt AS EG Võrguteenus tehnilistest tingimustest nr PJ-205/11. Kastani tänaval asuvast B-kategooria jaotustorustikust on reserveeritud Kase tänavale koridor uue gaasitoru tarbeks. Kase 1A krundi piiri vahetusse lähedusse on planeeritud gaasiregulaatorkapp. Regulaatorkapist kuni Kase 1A krundile planeeritava hoonestusalani on planeeritud gaasitorustik juurdepääsuteele. Suurim arvutuslik küttevajadus on 35 kW.

### 9.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 2 on esitatud planeeritud krundi tehnovõrkude ühendamise pikkused.

**Tabel 2**

**Tehnovõrkude koondtabel**

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Madalpinge maakaabel	7 m	65 m



<b>Tehnovõrguliin</b>	<b>Pikkus tänava maa-alal</b>	<b>Kogupikkus</b>
Välisvalgustuse elektriikaabel	-	39 m
Telekommunikatsioon	3 m	51 m
Veetoru	5 m	53 m
Kanalisatsioonitoru	5 m	53 m
Gaasitoru	37 m	90 m

## **10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Juurdepääsuteelt, parkimisaladelt ja hoone katuselt tulev sajuvesi tuleb immutada krundisiseselt, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud krundile orienteeruv prügikastide asukoht (vt joonis 4). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Detailplaneeringus on arvestatud Arvo Käärdi poolt Tartu linna kohta koostatud raudtee müra mõõtmise tulemustega. Planeeringuala päevane (kell 07:00-23:00) ekvivalentmüratase (LAeq) jääb 45-50 dB piiresse. Planeeringuala öine (kell 23:00-07:00) ekvivalentmüratase (LAeq) jääb 50-55 dB piiresse.

Vastavalt sotsiaalministeeriumi poolt 04.03.2002. a vastu võetud määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" tuleb hoonestamata alade puhul elamualade planeerimisel lähtuda II kategooriast.

II kategooriale vastavalt jääb planeeringuala päevane ekvivalentmüratase eelpool nimetatud määruse taotlustaseme piiresse, mis ei põhjusta häirivust ja iseloomustab häid akustilisi tingimusi. Uutel planeeritavatel aladel ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse. Planeeringuala öine ekvivalentmüratase jääb piirtasemesse, mida iseloomustavad rahuldavad (vastuvõetavad) akustilised tingimused.

Uushoone projekteerimisel tuleb arvestada, et lähitulevikus võimaliku raudteeliikluse intensiivistumise ja perspektiivse Uus-Vaksali koridori väljaehitusega võivad olemasolevad müratasemed kasvada. Edasisel projekteerimisel tuleb ehitistele tagada taotlustasemele vastavad müratasemed ja rakendada selleks vajalikke meetmeid müra vähendamiseks.

## **11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Detailplaneeringu juurde kuuluvad lahutamatu osana mahulised eskiisid (vt joonis 7).

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 rõht- või püstlaudis (laudise laius soovitatavalt ca 18 cm). Hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused;
2. keelatud välisviimistlusmaterjalid: imiteerivad materjalid (sh sokliplaadid) ja sünteetilised materjalid (sh plastmaterjalid);
3. avatäited, muud hoone osad ja detailid: lubatud on vaid puitraamidega aknad ja puidust ukсед; aknad või aknaosad peavad järgima linnaosale omast kõrguse-laiuse suhet; aknad peavad olema välimise seinapinnaga samas tasapinnas ning kahepoolselt avatavad (välja arvatud väikeaknad);
4. lubatud korruselisus: põhihoone - kuni kaks täiskorrust; katusealune on lubatud võtta kasutusele ainult mitteiluruumina; abihoone – üks korrus;
5. lubatud katusekalded: 30...45 kraadi;
6. lubatud katusetüüp: põhihoone - viilkatus paralleelselt Kase 1 eluhoone katuse harjajoonega; abihoone – viilkatus või pultkatus paralleelselt Kase 1 eluhoone katuse harjajoonega või vastu põhihoonet, risti kavandatava põhihoone harjajoonega;
7. lubatud katusekattematerjalid: valtsplekk või katusekivi;
8. seinaväljaehitused: ripprõdud ei ole lubatud; alt toestamata ja alt toestatud eenduvad hooneosad ei tohi ulatuda hoonestusalast välja rohkem kui 1,0 m;
9. ±0.00 sidumine, hoone maksimaalne abs kõrgus: põhihoone - 59.10...59.45 m; kuni 70.60 m; abihoone - 59.10...59.45 m; kuni 65.45 m;
10. lubatud piirded: tänavapoolseks piirdeks peab olema püstiste lippidega puidust lippa; kruntide vaheliseks piirdeks võib olla võrk- või lippa. Piirete kõrguseks on lubatud 1,2-1,5 m. Piirded on näidatud krundipiiridele (vt joonis 4).

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

## 12 Servituutide ja naabusõiguse nõuded ja tingimused

Planeeringuga on ette nähtud vajadus seada juurdepääsutee servituut ja kanalisatsioonitoru isiklik kasutusõigus Kase 1 krundi kasuks (vt joonis 5). Kastani 153 krundile on näidatud telekommunikatsioonirajatise ja gaasitorustiku isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

## 13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

## 14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 15 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt, mille peab esitama koos ehitusprojektiga. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsutee, haljastuse ja muu planeeringus ette nähtud heakorra valmidus. Hoonele ehitusloa taotlemisel on vajalik esitada muuhulgas juurdepääsutee (sh vertikaalplaneerimise) projektlahendus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

**B JOONISED**

---

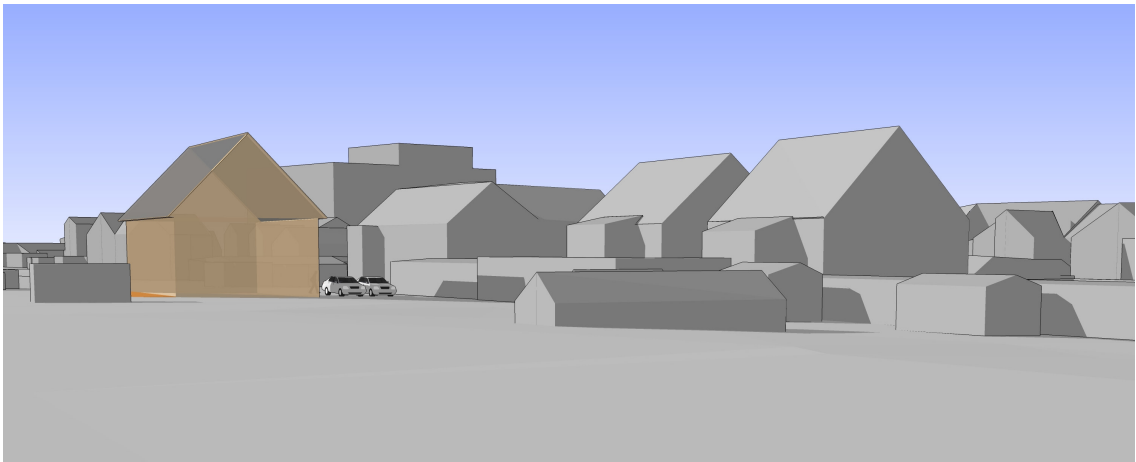
<b>1</b>	<b>Situatsiooniskeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu põhijoonis</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Planeeritud maakasutus</b>	<b>M 1:500</b>
<b>6</b>	<b>Tehnovõrgud</b>	<b>M 1:500</b>
<b>7</b>	<b>Mahulised eskiisid</b>	

## 7. Mahulised eskiisid

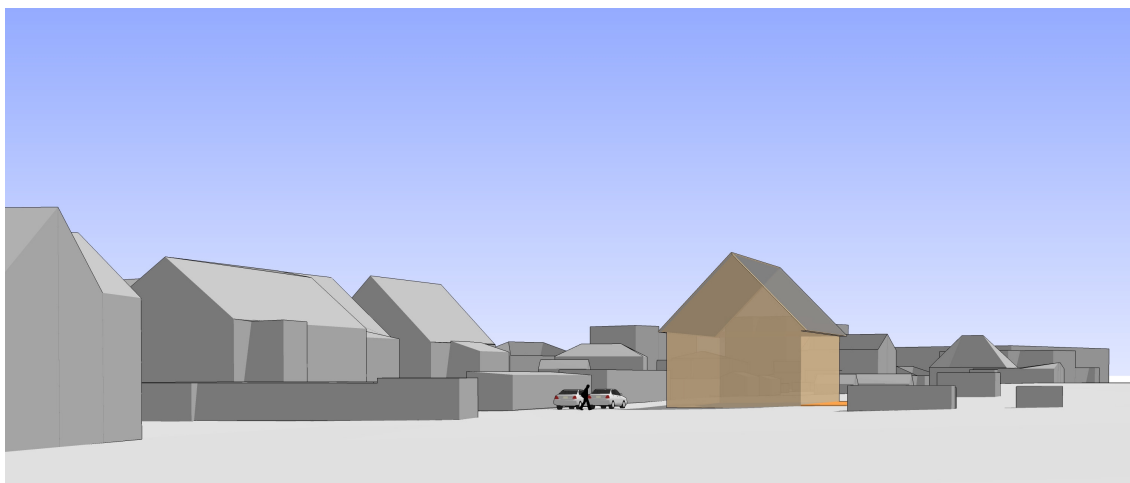
Olemasolevate hoonete mahud on näidatud hallides toonides. Illustratsioonid koostas Edgar Kaare. Alusena on kasutatud Tartu linnavalitsuse poolt käesoleva töö jaoks väljastatud olemasolevate hoonete ja pinnamudeli kolmemõõtmelist digitaalset materjali.



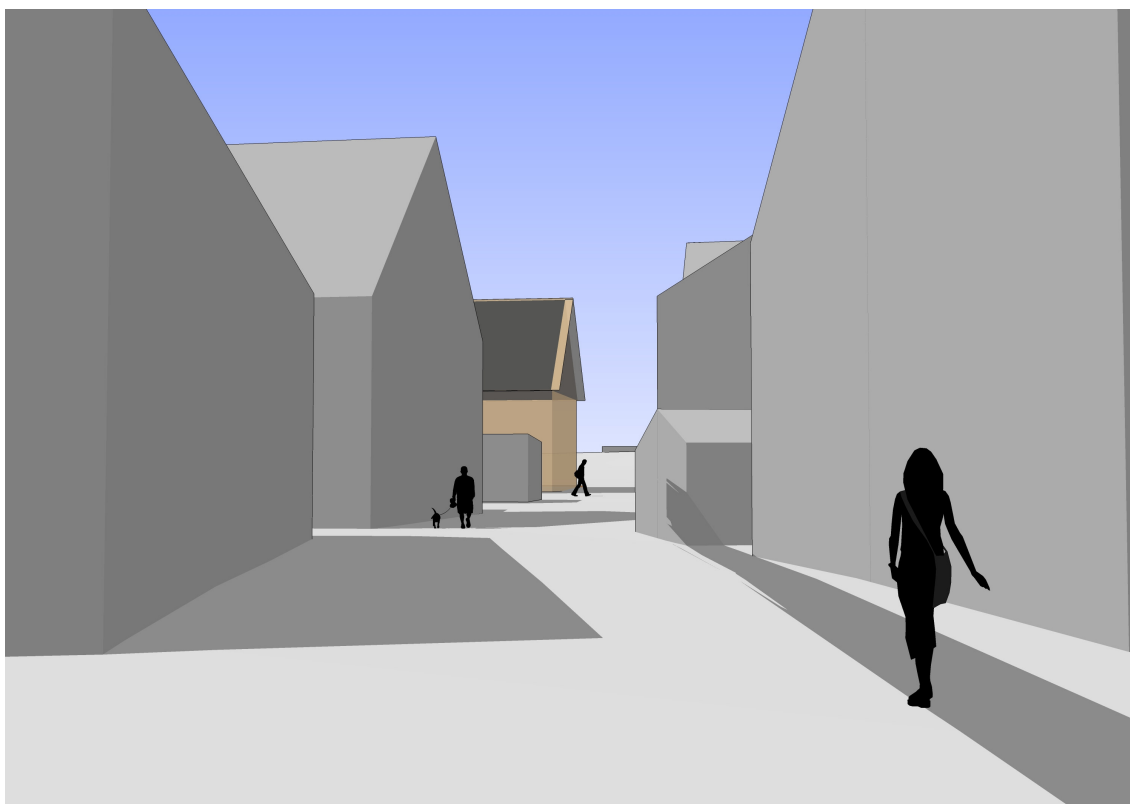
Illustratsioon nr 1. Üldvaade lõunast kavandatavale hoone mahule.



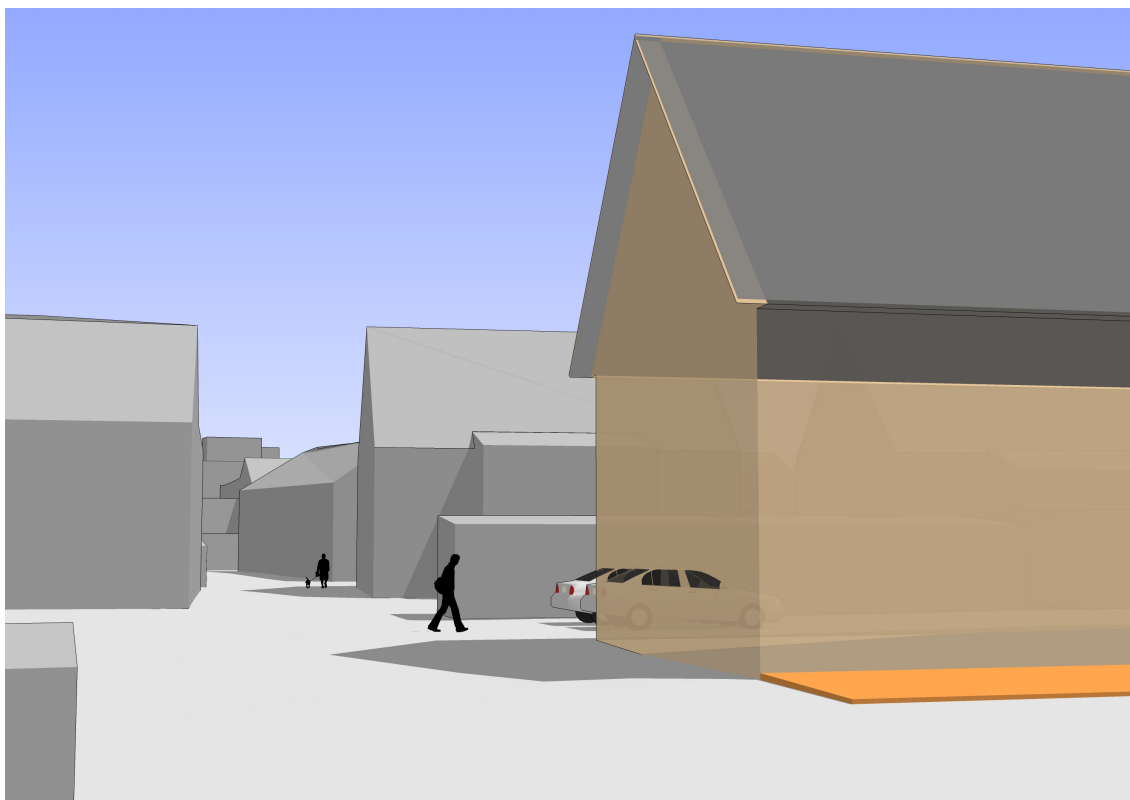
Illustratsioon nr 2. Vaade lõunast.



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 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartumaa Päästeteenistuse juhtivinspektor Peeter Kaisa 02.05.2011: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis.*

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna juhataja Rainer Maikov 28.04.2011: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 23;
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 16.05.2011: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 23. Tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener Valdur Lints 10.05.2011: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 24;
- KÜ Kastani 153 juhatuse liige Jaanus Unt 25.07.2011: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, lk 24.



## 2. Koostöö planeeringu koostamisel

AS-i Tartu Veevärk poolt  
 ÜLE VAADATUD  
 "28" aprill 2011 a. nr. 173  
*R. Meikov*

EG  Võrguteenus  
 KOOSKÖLASTATUD

Nr. 21 : dt. : maj. 2011. a.  
 TUNK ERNITS  
 nimi: alkini: *ERNITS*

KOOSKÖLASTATUD  
 EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond  
 Nr. 0286268853  
 "16" 05 2011

**TINGIMUSTEL:**

*Tööprojektid koosolekustada  
 laenuks*

KOOSKÖLASTUS KEHTIB 1 AASTA

*ERNITS* — **Enn Kitsnik**  
 juhtivspetsialist  
 Tartu piirkond

NOUSTUN KASE TN 1A  
 KRUNDI DETAILPLANEERINGU  
 GA. 25.07.2011  
 JAANUS UNT  
 KÜ KASTAN: 153  
 JUHATUSE LIIGE

*Unt*

Elion Ettevõtted Aktsiaselts  
Endla 16, 15033 Tallinn  
Registrikood 10283074

**KOOSKÖLASTUS NR 16859115**

**TELLIJA**

Kliendinumber 804537  
Registrikood 10914072  
Nimi ARTES TERRAE OÜ  
Address PUIESTEE TN 78 TARTUMAA TARTU 51008

Kooskõlastamisele esitatud SELETUSKIRI,seletuskiri,-,-,77DP07\_seletuskiri.pdf,2011.05.10  
dokumendid 13:16:55;PROJEKT,tehnovõrkude  
joonis,6,20.04.2011,77DP07\_kaart\_6\_tehnovõrgud.pdf,2011.05.10  
13:19:41;PROJEKT,planeeringu  
põhijoonis,4,20.04.2011,77DP07\_kaart\_4\_põhikaart.pdf,2011.05.10  
13:21:46;

Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi (alljärgnevalt "Elion") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Address TARTUMAA TARTU

Projekt vastab Elioni poolt 16714373  
väljastatud tehnilistele tingimustele

Tööde teostamisel tuleb lähtuda JAH  
määrusest "Liinirajatiste  
kaitsevööndis tegutsemise  
tingimused ja kord"

Töid võib teostada ainult Elion JAH  
Ettevõtte AS-i väljastatud  
tegutsemisloa alusel

Info tööloa saamiseks 5341 2210  
telefoninumbril

Tööde teostamiseks planeeritud JAH  
piirkonnas on vaja täiendavalt  
esitada tööjoonised

Tegevuse jätkamiseks on vajalik -

tellida Elioni tehnilised tingimused

Maa-alal paikneb Elionile kuuluv Kaablikanaliseerimis- ja  
liinirajatis

Ehitatavad liinirajatised on võimalik -  
ühendada Elioni üldkasutatava  
sidevõrguga

Objekti haardeulatus pindalaga kuni 1 ha

Kooskõlastus kehtib kuni 09.05.2012

Kooskõlastuse võttis vastu  
Edgar Kaare tel.5128123

Kooskõlastuse andis  
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASSELTS  
VALDUR LINTS, sideliiniinsener  
esindab volituse alusel

Allkirjastamise kuupäev 10.05.2011  
Kooskõlastus esitada raamatupidamisele