

# Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering

Tartu linn  
**I Köide**



Töö nr: 1844DP3

Huvitatud isik: ABC Kinnisvarateenuste OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

## Sisukord

### SELETUSKIRI

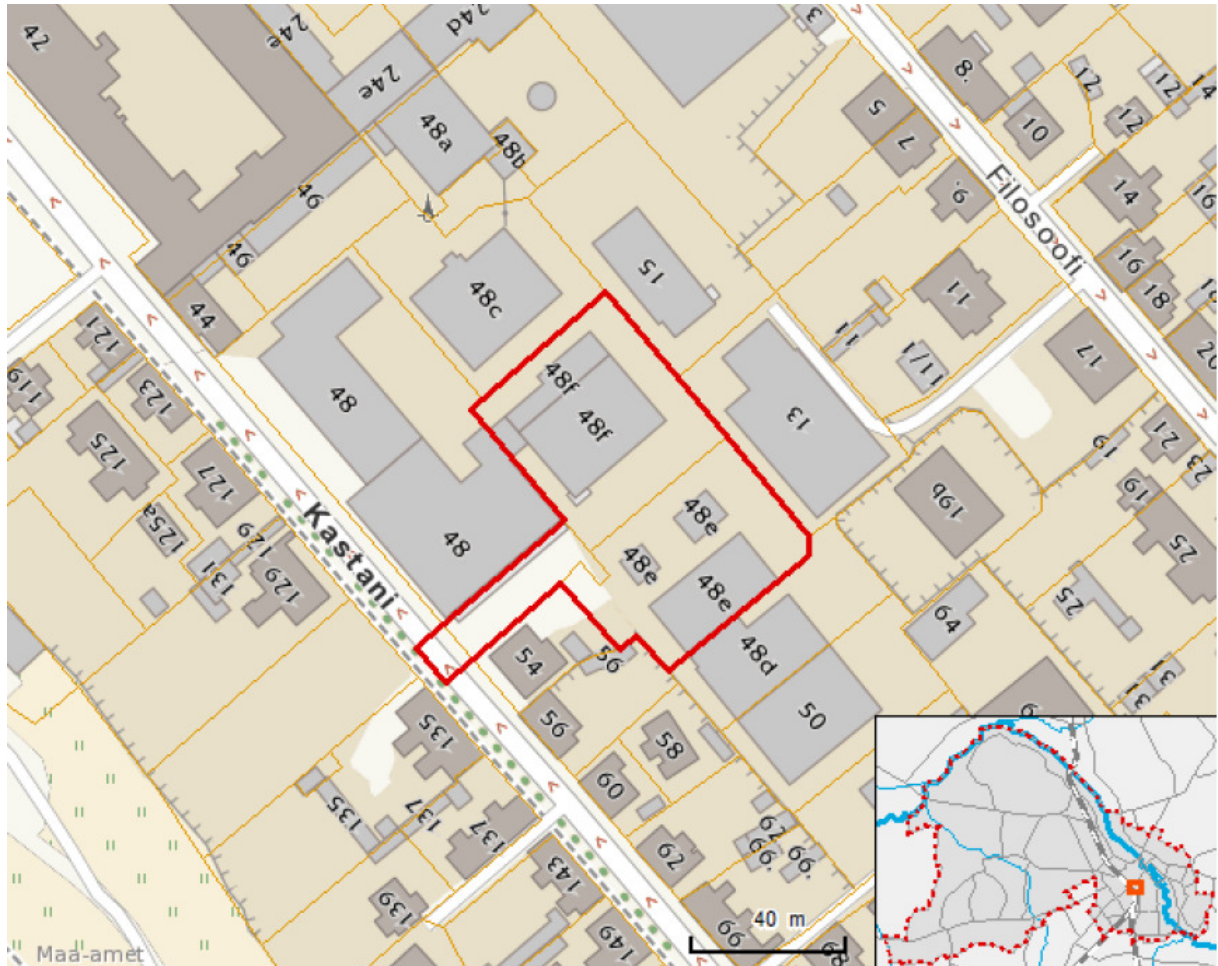
|   |    |
|---|----|
| 1. Üldosa.....  | 5  |
| 1.1. Sissejuhatus .....   | 5  |
| 1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....  | 5  |
| 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....   | 6  |
| 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed ..... | 6  |
| 2. Planeeringulahendus.....   | 7  |
| 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....  | 7  |
| 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....   | 7  |
| 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....         | 7  |
| 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....   | 7  |
| 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....                                      | 8  |
| 2.6. Tehnovõrgud.....   | 8  |
| 2.6.1. Üldosa .....   | 8  |
| 2.6.2. Sidevarustus.....  | 8  |
| 2.6.3. Elektrivarustus .....  | 9  |
| 2.6.4. Veevarustus .....  | 9  |
| 2.6.5. Tuletõrje veevarustus .....  | 9  |
| 2.6.6. Kanalisatsioonivarustus .....  | 9  |
| 2.6.7. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....   | 10 |
| 2.6.8. Soojavarustus.....   | 10 |
| 2.6.9. Gaasivarustus.....   | 10 |
| 2.7. Kujad .....  | 11 |
| 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....                                   | 11 |
| 2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....                            | 11 |
| 2.10. Servituutide seadmise vajadus .....   | 11 |
| 2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....                        | 12 |
| 2.12. Planeeringu elluviimine .....   | 12 |
| 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....   | 15 |
| 4. Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....                                | 17 |



## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Vaksali linnaosas Kastani tn 48e krunti suurusega 1964 m<sup>2</sup>, Kastani tn 48f krunti suurusega 2228 m<sup>2</sup> ning Kastani tn 48 krunti juurdepääsu osas. Planeeringuala suuruseks on u 4800 m<sup>2</sup>.



— planeeringuala piir

Planeeringu eesmärk on määrata kruntidele ehitusõigus ja lahendada liikluskorraldus ning heakorrastus.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 21. augusti 2018. a korraldus nr 851 „Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2018. a juunis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 18G8078. Kõrgused on esitatud EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.



### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kastani tn 48e krundil (1964 m<sup>2</sup>, tootmismaa) asuvad ehitisregistri andmetel plekist viihall ehitisealuse pinnaga 372 m<sup>2</sup> ja metallangaar 455 m<sup>2</sup>. Kastani tn 48f krundil (2228 m<sup>2</sup>, tootmismaa) asuvad ehitisregistri andmetel juurdelõikuse tsehhihoone ehitisealuse pinnaga 242 m<sup>2</sup> ja materjalide ladu 594 m<sup>2</sup>. 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.

Planeeringuala reljeef on tasane. Kõrghaljastust on kruntidel üksikute suurte puude näol. Üldjuhul katab hoonetest vaba ala amortiseerunud asfaltkate.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4800 m<sup>2</sup> 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 ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Tootmisfunktsiooniga hoonete oluline laiendamine või uute ehitamine pole lubatud. Hoonestuse kõrguseks on kuni 4 korrust, hoonete laiendamisel tuleb arvestada naabruses asuvate miljöövääruslike hoonetega. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud parkimis- ja haljastusnõuetele.

Detailplaneeringu kavandatav lahendus on kooskõlast üldplaneeringuga.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega, mis suunduvad igas suunas. Planeeringuala läheduses Riia tänaval asub mitmeid bussipeatuseid, mis võimaldab ühistranspordiga mugavalt liigelda kogu linna ulatuses. Suuremad sõidukite ajutised (kavandatud nn Vaksali tn pikendusel; tänava välja ehitamisel kohad kaovad) parklad asuvad teisel pool Kastani tänavat.



## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud kruntidele on lubatud kavandada üldplaneeringuga kooskõlas olev kuni 4-korruseline hoone. Hoone suurima lubatud kõrguse osas on arvestatud olemasolevaid 4-korruselisi hooneid - Kastani tn 48 hoone harjakõrgus 84.24 m ja Filosoofi tn 15 hoone harjakõrgus 79.28 m. Hoone kõrguse määramisel on arvesse võetud ka võimalikku katusaeda/katushaljastust.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Lubatud on lahendused, mis sobivad kokku kontaktvööndis asuvate miljööväärtuslike hoonetega ega ole liialt domineerivad. Planeeritud hoonete fassaadid ja katus tuleb liigendada. Pos 1 krundile hoone projekteerimisel arvestada Kastani tänava ääresetel madalamate hoonetega (Kastani tn 54 ja Kastani tn 56), vähendades kavandatava hoone suurimat lubatud kõrgust Kastani tänava poolses küljes.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis linnaarhitektiga.

Mootorsõidukite püsiparkimiskohti on lubatud rajada hoone soklikorrusele/keldrikorrusele. Lisaks on vaja lahendada hoone mahus abiruumid jalgrataste jms hoidmiseks.

Hoone projekteerimisel rakendada ptk 2.6.7. esitatud sademevee vooluhulga vähendamise põhimõtet.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

### 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile säilib Kastani tänavalt läbi Kastani tn 48 kinnistu. Samas asukohas säilib juurdepääs ka teistele kvartalisisestele kruntidele, servituudid juurdepääsuks kinnistutele Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48f ja Filosoofi tn 13 säilivad.

Planeeringus on esitatud ruumisäästlik ja konkreetsele alale sobilik lahendus, mille kontseptsiooniks on säästlik ja tervislik liikumisviis. Planeeringuala liikluslahenduses on prioriteetseks seatud jalgsi- ja jalgrattaliiklus.

Hoonetevahelisele alale on planeeritud kergliiklejate eesõigusega segaliikluse ala, mis on juurdepääsuks nii planeeritud kruntidele kui kvartalisisestele naaberkruntidele. Alates Kastani 48 juurdepääsu tee ristumisest Kastani tänavaga on liikluskorralduslikult planeeritud õueala liikluskord. Segaliiklusega ala ja hoonete vahelisele alale on kavandatud ruum jalakäijatele ja haljastusele ning ajutisele korraldatud parkimisele. Mootorsõidukite püsiparkimiskohti on lubatud rajada hoone soklikorrusele/keldrikorrusele. Pos 1 krundil juures on esitatud spetsiaalne hoonestusala panduse rajamiseks. Pos 2 krundil tuleb pandus mahutada hoonestusalale. Maapealseid parkimiskohti üldjuhul ei planeerita - lubatud on ajutised lahendused, mida planeeringus täpsemalt ei reguleerita.

Planeeritud kruntidel ei rakendata standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaseid mootorsõidukite parkimismäärusi. Hoonete projekteerimisel ja äriplaani koostamisel ei saa arvestada väljaspool oma krundi asuvate (tänaval ja avalikes parklates raudtee ääres) parkimiskohtadega. Planeeringulahendus propageerib autovaba liikumisviisi, mistõttu on kruntidel eelistatud jalgrataste parkimiskohad. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires ning hoonesiseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

*Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus (EVS 843:2016 „Linnatänavad“)*

| Pos nr | Normatiiv suletud brutopinna kohta | Normeeritud parkimiskohtade arvutus | Normeeritud vähim parkimiskohtade arv | Planeeritud vähim parkimiskohtade arv (suurima lubatud täisehituse rakendamisel) |
|--------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Pos 1  | Asutus 1/100                       | $3140/100=31,4$                     | 32                                    | 48   |
| Pos 2  | Asutus 1/100                       | $3560/100=35,6$                     | 36                                    | 54   |

## 2.5. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Krundil kasvavad olemasolevad üksikud puud on kavandatud säilitada.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Joonisel 3 on esitatud planeeritud kõrghaljastusega haljasala suurus ja võimalik paiknemine. Projekteerimisel tuleb täpsustada haljasalade paiknemist ja esitada lahendus, kus tagatakse kruntidel Pos 1 ja Pos 2 vähemal 10%-ne kõrghaljastus. Välialade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt. Välialade projekteerimisel rakendada ptk 2.6.7. esitatud sademevee vooluhulga vähendamise põhimõtet.

Jäätmekonteinerite asukohad määratakse projektis.

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid siis tuleb tagada kõigile planeeritud ja olemasolevatele võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

### 2.6.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 13.08.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 30714950 ning täiendav konsultatsioon.

Sidekanalisatsioon on planeeritud alates Filosoofi 15 kinnistult asuvast sidekanalist, kuhu on planeeritud teha väljavõte. Optiline kaabel on planeeritud kavandatud hooneteni piki olemasolevat sidekanalisatsiooni alates sidekaevust 2747. Planeeritud sidekanalisatsioonile tuleb seda servituut Telia Eesti AS kasuks.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud võimalus lahendada sidevarustus Kastani tänava sidetrassist.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

### 2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 07.08.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 315128.

Kruntidele on planeeritud uus elektrivarustus Filosoofi tn 19b kinnistul asuvast Töölismaja 237 komplektalajaamast. Pos 1 ja Pos 2 kinnistupiiri lähetele haljasalale on kavandatud kahekohaline liitumiskilp. Kruntide välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis.

Olemasolevad elektriühendused likvideeritakse.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

### 2.6.4. Veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on suuline konsultatsioon AS'iga Tartu Veevärk .

Olemasolevad veetorud on valdavalt amortiseerunud ning pärinevad ajast mil Samelini tootmiskompleks moodustas ühtse terviku. Selle tulemusel toimub praegu paljude kinnistute veevarustus läbi naaberkinnistu omamata ise liitumispunkti.

Planeeringulahendusega kavandatakse alale uus veetorustik, mis saab toite Kastani tn veetorust. Planeeringualal on veetoru paigutatud juurdepääsutee alale ning sellele on määratud servituudi seadmise vajadus AS Tartu Veevärk kasuks. Planeeringu elluviimisel tuleb veetoru (läbimõõdus, mis tagab planeeritud hüdrandi ja võimalike tulevikus kavandatavate hüdrantide toite) välja ehitada vähemalt planeeritud hüdrandini, edasine väljaehitamine toimub vastavalt vajadusele. Planeeringulahendus võimaldab torustikku jätkata naaberkinnistutele, naaberkinnistutele torustiku projekteerimisel tuleb selgitada täiendavate hüdrantide vajadus ja sellest lähtuvalt määrata torustiku läbimõõt.

Kasutusest välja jäävad veetorud likvideeritakse.

Täpne veevarustuse lahendus, sh liitumispunkti asukoht, määratakse projektis.

### 2.6.5. Tuletõrje veevarustus

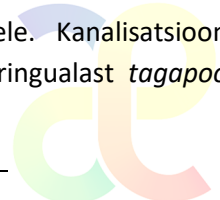
Lähim olemasolev hüdrant asub Kastani tänaval u 35 m kaugusel juurdepääsuteest ja 80 m kaugusel planeeritud hoonetest. Uus hüdrant on planeeritud uuele veetorustikule Pos 2 hoone idanurga juurde.

### 2.6.6. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on suuline konsultatsioon AS'iga Tartu Veevärk .

Olemasolevad kanalisatsioonitorud on valdavalt amortiseerunud ning pärinevad ajast mil Samelini tootmiskompleks moodustas ühtse terviku. Selle tulemusel toimub praegu paljude kinnistute reovee ärajuhtimine läbi naaberkinnistu omamata ise liitumispunkti.

Planeeringulahendusega kavandatakse alale uus kanalisatsioonitoru, mille eesvooluks on Kastani tn reoveetorustik. Planeeringualal on kanalisatsioonitoru paigutatud juurdepääsutee alale ning sellele on määratud servituudi seadmise vajadus AS Tartu Veevärk kasuks. Planeeringu elluviimisel tuleb kanalisatsioon välja ehitada vähemalt ulatuses, mis tagab planeeritud hoonete liitumise. Planeeringulahendus võimaldab jätkata torustiku ehitamist naaberkinnistutele. Kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb määrata kõrgused selliselt, et oleks tagatud ka planeeringualast *tagapool* olevate kruntide reovee äravool.



Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus, sh liitumispunkti asukoht, määratakse projektis.

### 2.6.7. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on suuline konsultatsioon AS'iga Tartu Veevärk .

Olemasolev amortiseerunud sademeveekanaliseerimine on ühisvoolne ning pärineb ajast mil Samelini tootmiskompleks moodustas ühtse terviku.

Planeeringulahendusega kavandatakse alale uus lahkvoolne sademeveekanaliseerimine, mille eesvooluks on Kastani tn sademeveetorustik. Planeeringualal on sademeveetoru paigutatud juurdepääsutee alale ning sellele on määratud servituudi seadmise vajadus AS Tartu Veevärk kasuks. Planeeringu elluviimisel tuleb sademeveekanaliseerimine välja ehitada vähemalt ulatuses, mis tagab planeeritud kruntidelt sademevee äravoolu. Planeeringulahendus võimaldab torustikku jätkata naaberkiinnistutele. Sademeveekanaliseerimise projekterimisel tuleb määrata kõrgused selliselt, et oleks tagatud ka planeeringualast *tagapool* olevate kruntide sademevee äravool.

Kasutusest välja jäävad sademeveetorud likvideeritakse.

Täpne sademevee kanalisatsioonivarustuse lahendus, sh liitumispunkti asukoht, määratakse projektis.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, võimalusel katusehaljastust ning paigaldada krundile reguleeriv maht (sademeveemahuti, milles kogutavat vett saab ühtlasi hoone eksploatatsioonis taaskasutada). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Kavandatavad mahutid on planeeritud hoonesisesed/ja/või maa-alused.

Projekterimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikust paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Liiva- ja õlipüüdur koos võimaliku sademevee pumplaga paigaldada hoonealuse parkla alla – täpne asukoht määratakse projektis.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

### 2.6.8. Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja 14.08.2018 a väljastatud tehnilised tingimused nr 178/18. Planeeritud ala asub kaugküttepiirkonnas.

Planeeritud hoonetele on kavandatud kaugkütteühendused kinnistul asuvatest kaugküttestorustikest.

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.

### 2.6.9. Gaasivarustus

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud. Olemasolevad gaasitorud asuvad Kastani tänaval ja säilivad olemasolevas asukohas.



## 2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP1.

## 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Olulisteks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada sissesõidutee äärde. Soovitav on konteinerid varjata visuaalselt muust keskkonnast.

Ventilatsiooniseadmeid ja teisi võimalikke müraallikaid ei ole lubatud paigaldada elamukruntide poolsele fassaadile.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Juurdepääs kruntidele säilib Kastani tänavalt läbi Kastani tn 48 kinnistu. Samas asukohas toimub juurdepääs ka teistele kvartalisesestele 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. Detailplaneeringus täpsustatakse servituudiala asukohta.

Ühise juurdepääsutee alale planeeritud tehnovõrkudele, mis teenindavad ka naaberkinnistuid tuleb seda servituut võrguvaldaja kasuks.



Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

| <b>Servituudid</b>      |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <i>teeniv kinnisasi</i> | <i>servituut või isiklik kasutusõigus</i> | <i>valitsev kinnisasi, isik</i>   |
| Kastani tn 48           | juurdepääsuservituut                      | Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48f, Filosoofi tn 13, Filosoofi tn 15  |
| Kastani tn 48e          | juurdepääsuservituut                      | Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48f, Filosoofi tn 13, Filosoofi tn 15  |
| Kastani tn 48f          | juurdepääsuservituut                      | Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Filosoofi tn 13, Filosoofi tn 15  |
| Kastani tn 48           | isiklik kasutusõigus                      | Sidekaabel - võrgu valdaja<br>Veetoru - võrgu valdaja<br>Kanalisatsioonitoru - võrgu valdaja<br>Sademeveetoru - võrgu valdaja   |
| Kastani tn 48e          | isiklik kasutusõigus                      | Elektrikaabel - võrgu valdaja<br>Sidekaabel - võrgu valdaja<br>Kaugküttetoru - võrgu valdaja<br>Veetoru - võrgu valdaja<br>Kanalisatsioonitoru - võrgu valdaja<br>Sademeveetoru - võrgu valdaja |
| Kastani tn 48f          | isiklik kasutusõigus                      | Sidekaabel - võrgu valdaja<br>Kaugküttetoru - võrgu valdaja<br>Veetoru - võrgu valdaja<br>Kanalisatsioonitoru - võrgu valdaja<br>Sademeveetoru - võrgu valdaja                                  |
| Filosoofi tn 13         | isiklik kasutusõigus                      | Elektrikaabel - võrgu valdaja<br>Sademeveetoru - võrgu valdaja  |
| Filosoofi tn 15         | isiklik kasutusõigus                      | Sidekaabel - võrgu valdaja<br>Kanalisatsioonitoru - võrgu valdaja<br>Sademeveetoru - võrgu valdaja  |
| Filosoofi tn 17         | isiklik kasutusõigus                      | Elektrikaabel - võrgu valdaja   |
| Filosoofi tn 19b        | isiklik kasutusõigus                      | Elektrikaabel - võrgu valdaja   |

### 2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

### 2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud juurdepääsu koos ristmiku, kõnnitee ja tehnovõrkudega

projekteerib, ehitab välja ja kannab sellest lähtuvad kulud Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kinnistute arendaja.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

| Jrk. nr | Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber                              | Number ja kuupäev               | Tingimused   |
|---------|--|---------------------------------|--|
| 1       | Naaberkinnistu Kastani tn 50 omanik  | 04.09.2018                      | Planeeringu koostamisel on arvestatud et säilivad juurdepääsud naaberkinnistutele.   |
| 2       | Elektrilevi OÜ Tatjana Borševitskaja   | Nr 2649105416<br>11.02.2019     | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.   |
| 3       | Telia Eesti AS Aleks Kask  | Nr 21573905<br>14.02.2019       | Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. |
| 4       | AS Tartu Veevärk   | Nr 109<br>21.02.2019            | Märkusteta.  |
| 5       | AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose  | Nr 0219-76A5-830C<br>22.02.2019 | Märkusteta.  |
| 6       | Naaberkinnistute omanikud<br>Kastani tn 48c<br>Filosoofi tn 13<br>Filosoofi tn 15<br>Filosoofi tn 17<br>Filosoofi tn 19b | 04.04.2019                      |  |
|         |  | Filosoofi tn 15                 | 11.04.2019   |
| 7       | Kastani tn 48 omanik Leida Kikka   | 22.04.2019                      | Lahendusega nõus.  |



#### **4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud

