

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

Tartu linn  
**I Köide**



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

Tartu 2021

## Sisukord

### SELETUSKIRI

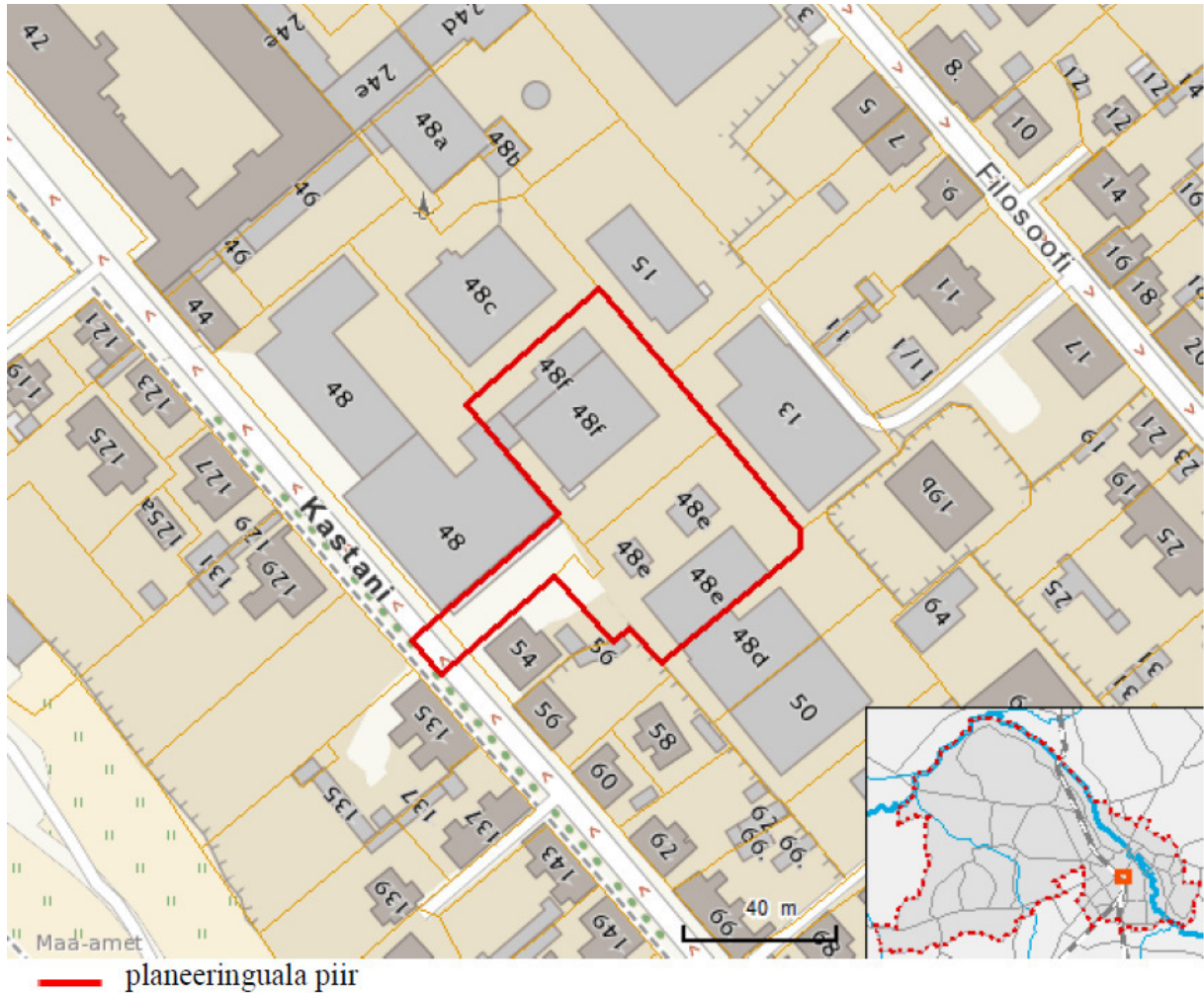
1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Planeeringuala kontseptsioon .....	7
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	8
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted .....	9
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7. Tehnovõrgud.....	11
2.7.1. Üldosa .....	11
2.7.2. Sidevarustus.....	11
2.7.3. Elektrivarustus .....	11
2.7.4. Veevarustus .....	12
2.7.5. Tuletõrje veevarustus .....	12
2.7.6. Kanalisatsioonivarustus .....	12
2.7.7. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	12
2.7.8. Soojavarustus.....	13
2.7.9. Gaasivarustus.....	13
2.8. Kujad .....	13
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	14
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	14
2.11. Servituutide seadmise vajadus .....	14
2.12. Planeeringu elluviimine .....	16
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4. Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	19



## 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>.



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. Koordinaatsüsteem L-EST97.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geopunkt OÜ poolt 2019 a novembris koostatud teostusmöödistust „Kastani 133; kastani 135 kaugküttetrassi teostusmöödistus, töö nr 109G19. Kõrgussüsteem EH2000. Koordinaatsüsteem L-EST97.

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 Kastani tn 48h.

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

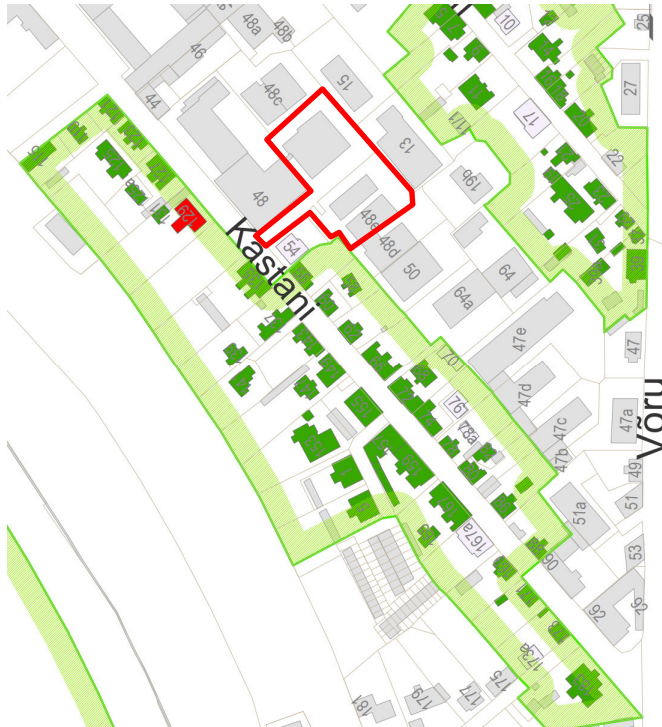
Planeeringuala suurusega ligikaudu 4800 m<sup>2</sup> asub Vaksali linnaosas. Ala naabruses asuvad kuni viiekorruselised äri- ja tootmishooned ning kahekorruselised elamud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioon väikeettevõtluse ja – tootmise maa-ala, mis on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindustevõtte 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 miljöövärtuslike hoonetega. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud parkimis- ja haljastusnõuetele. Detailplaneeringu kavandatav lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringuala vahetus naabruses asub Kastani tn miljöövärtuslik ala. Piirkonda iseloomustavad ühe- ja kahekorruselised rõhtlaudisega puithooned. Iseloomulik on viilkatus, mis ühekorruselistel majadel on 40–45 kraadi ja kahekorruselistel majadel 30–40 kraadi. Alale on iseloomulik majade paiknemine tänavajoonel. Levinud on tänaväärse maja taga asuvad hoovimajad.





Väljavõte Kastani tn miljööala kaardist.

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 bussipeatusi, 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.

Läbi planeeringuala toimub juurdepääs ja tehnovõrkudega varustus mitmetele piirnevatele kruntidele (Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48f, Kastani tn 48h, Kastani tn 48g). Kastani tn 48d kinnistule on seatud juurdepääsuservituut läbi planeeringuala. Planeeringuala läbivad lisaks sõiduautodele ka veoautod - ca 10 veoautot päevas.

## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringuala kontseptsioon

Planeeringulahenduse elluviimisel antakse uus elu ja kvaliteet vanasse tehasehoovi uute hoonete ja hästi organiseeritud väliruumi näol, arvestades ka tänase elurütmi, hoovi ääristavate äride ja miljööga. Planeeringualale kavandatakse luua uus arhitektuurne tervik, mis väärtustab algupärast tööstusarhitektuuri.

Planeeringuala lahendamisel lähenetakse ruumile lähtuvalt olemasolevate ja tulevaste jalgsi ning rattaga liiklejate mugavusi ja katkematut kulgemist arvestades. Näiteks on mugavaks ja kiires jalgsikäigu võimaldamiseks kavandatud läbi maja pääs.

Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääs autotranspordiga, kuid põhitähelepanu on suunatud avalikule ja poolavalikule väliruumile, kus hierarhias on esimesel kohal jalakäija, järgneb jalgrattur ja siis auto.

Kavandatavate hoonete ehitusalasid on mõtteliselt laiendatud, mille kaudu tekivad hoonete ümber nende siseruumide pikendused, kus saavad jätkuda ja aset leida erinevad väliruumitegevused. Ehitusala mõttelised laiendused on autoliiklusest eraldatud – ajutiste pollarite, liigutatava mööbli, taimekastide vms abil.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud Kastani tänava miljöövärtuslikul alal asuvate madalamate hoonetega. Planeeritud kruntidel on ehitusõigus antud astmeliselt, kus madalamad hooneosad asuvad Kastani tänava poolsele küljel.

## 2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

## 2.3. 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.

Lubatud ehitise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- 12100 majutus- ja toitlustushooned;
- 12200 büroohooned;
- 12300 kaubandus- ja teenindushooned;
- 12600 meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned.

## 2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud kruntidele on lubatud kavandada üldplaneeringuga kooskõlas olevad hooned. Hoonete suurimaks lubatud kõrguse määramisel on arvestatud olemasolevate hoonete kõrgusi – Kastani tn 48 hoone harjakõrgus 84.24 m ja Kastani tn 48g hoone harjakõrgus 79.28 m.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Lubatud on lahendused, mis sobivad kokku kontaktvööndis asuvate miljöövärtuslike hoonetega (madalamad hooned Kastani tn 54 ja Kastani tn 56) ega ole liialt domineerivad. Planeeritud hoonete fassaadid ja katus tuleb liigendada. Hoone kõrguse liigendamiseks on planeeritud hooned jagada kõrgemateks ja madalamateks hooneosadeks. Kastani tn poolt, kus asuvad madalamad hooned, suureneb planeeritud hoonete kõrgus astmeliselt. Hooneosade suurimad lubatud absoluutkõrgused on esitatud põhijoonisel.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis linnaarhitektiga.

Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste jms hoidmiseks.

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

Piirdeid juurdepääsuservituudi alale ei ole lubatud paigaldada. Elamutepoolsetele krundipiiridele võib kavandada kuni 2 m kõrguse plankaia.

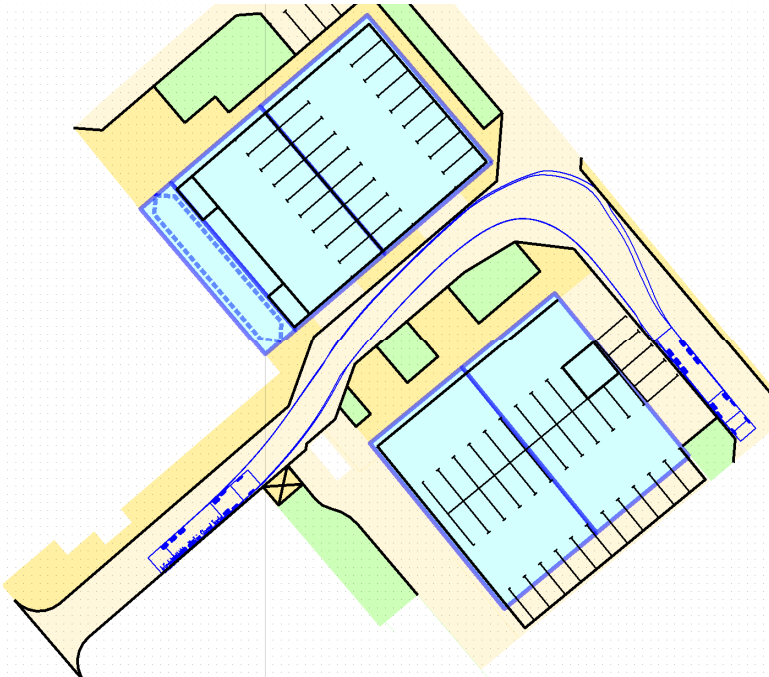
Juhul kui hoone ehitatakse krundipiirile lähemale kui 4 m tuleb sein ehitada vastavalt tuletõkkenõuetele.

Planeeritavate kruntide naabruses asub üks eluhoone (Filosoofi tn 19b), mille insolatsiooni planeeritav tegevus mõjutab. Insolatsioonianalüüsi alusel väheneb Filosoofi tn 19b hoone esimese korruse aknas insolatsiooni kestus 1h15min, uueks insolatsiooni vältuseks on 6h35min, mis on piisav vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi kehtestatud juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuurised tingimused on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

## 2.5. 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, Kastani tn 48h ja Kastani tn 48g säilivad. Planeeringuala läbib ca 10 veoautot päevas. Veoautode läbipääs planeeringu realiseerimisel säilib. Täpsustatud on veoautode liikumisruumi paiknemist nii, et kõrvale mahuks ära ka jalakäijate alad, parkimiskohad ja haljastus. Juurdepääsutee planeerimisel on arvestatud sadulautorongi pöörderaadiustega.



*Pöörderaadiuste skeem.*

Hoonete vahelisele alale on planeeritud jalgsi ja rattaga liiklejate eesõigusega segaliikluse ala, mis on juurdepääsuks nii planeeritud kruntidele kui kvartalisisestele naaberkruntidele. Jalakäijate liikumise hõlbustamiseks on planeeritud läbi maja pääs krundil Pos 2. 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 korraldatud parkimisele. Mootorsõidukite parkimiskohad on kavandatud rajada valdavas osas hoone esimesele korrusele. Lubatud on parkimine lahendada ka soklikorruusel/keldrikorruusel. Maapealseid parkimiskohti on planeeritud minimaalselt.

Planeeritud lahenduses on arvestatud Eesti standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaseid mootorsõidukite parkimisnorme. Lubatud on Pos 1 ja Pos 2 parkimiskohti ka servituudi alusel ristkasutada. Parkimise kontrollarvutuses on arvestatud, et hoone esimest korrust kasutatakse parkimiskorruusena.

*Sõidukite parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“*

Pos nr	Normatiiv suletud brutopinna kohta	Normeeritud parkimiskohtade arvutus	Normeeritud vähim parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	Asutus 1/60*	I korrus 0 (parkimiskorrus) II korrus $785/60=13$ III korrus $785/60=13$ IV korrus $394/60=6,5$ KOKKU 32,5	33	33
Pos 2	Asutus 1/60*	I korrus 0 (parkimiskorrus) II korrus $768/60=12,8$ III korrus $768/60=12,8$ IV korrus $420/60=7$ KOKKU 32,6	33	37

\* - näidisarvutuses on esitatud suurimat parkimisvajadust vajav ehitise liik. Täpne lahendus ja parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel.

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. Kuna planeeringulahenduses soovitakse eelisarendada jalgrattaliiklust on kavandatud krundile jalgrataste parkimiskohti normist enam.

*Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“*

Pos nr	Normatiiv suletud brutopinna kohta	Normeeritud parkimiskohtade arvutus	Normeeritud vähim parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	Asutus 1/100*	$1956/100=19,56$	20	37
Pos 2	Asutus 1/100*	$1964/100=19,64$	20	40

\* - näidisarvutuses on kasutatud ehitise liigina arutust. Täpne lahendus ja parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel.

## 2.6. Haljastuse ja heakorrastuse 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 üks 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 (või



kõrgema taseme) maastikuarhitekt. Väli-alade projekteerimisel rakendada ptk 2.7.7. esitatud sademevee vooluhulga vähendamise põhimõtet.

Jäätmekonteinerite asukohad määrata projektis.

## **2.7. Tehnovõrgud**

### **2.7.1. Üldosa**

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Tehnovõrgud on planeeritud juurdepääsutee alale, kus need teenindavad lisaks planeeritud kruntidele ka planeeringualaga külgnevaid ja lähiala krunte. Tehnovõrkude dimensioneerimisel arvestada naaberkruntide vajadustega. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid siis tuleb tagada kõigile planeeritud ja olemasolevatele võrkudele piisav ruum. Kastani tn 48 krundil asuvast betoonist tunnelist on isevoolsed torud (reovee- ja sademeveekanaliseerimine) viidud mööda. Teised tehnorajatised viia tunneli alt läbi.

Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

### **2.7.2. Sidevarustus**

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

Sidekanaliseerimine on planeeritud alates Filosoofi 15 kinnistult asuvast sidekanalist, kuhu on planeeritud teha väljavõtte. Optiline kaabel on planeeritud kavandatud hooneteni piki olemasolevat sidekanaliseerimise alates sidekaevust 2747. Planeeritud sidekanaliseerimisele tuleb seada servituut Telia Eesti AS kasuks.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud võimalus lahendada sidevarustus Kastani tänava sidetrassist.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

### **2.7.3. 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 lähisteale haljasalale on kavandatud kahekohaline liitumiskilp. Kruntide välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis.

Naaberkiinnistu Kastani tn 48d elektrivarustus toimub läbi planeeringuala. Kaablid asuvad hoonestusalas ning on kavandatud seetõttu ümber tõsta. Kastani tn 48d kinnistule on planeeritud ka uus elektri liitumine Filosoofi tn 19b kinnistul asuvast alajaamast.

Planeeringu joonisele on kantud planeeringuala läbiva Kastani tn 50 krundi elektrikaabli orienteeriv asukoht Kastani tn 50 omaniku ütluste ja skeemi kohaselt. Kaablile on planeeritud servituudi seadmise vajadus kaabli valdaja kasuks.

Kasutusest välja jäävad elektriühendused likvideeritakse.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.



### 2.7.4. 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.

### 2.7.5. 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.

### 2.7.6. 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.

Juhul kui kanalisatsioonitoru ei ole võimalik viia olemasoleva tunneli alt läbi on planeeringus esitatud võimalus minna ümber tunneli.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus, sh liitumispunkti asukoht, määratakse projektis.

### 2.7.7. 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 naaberkinnistutele. 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.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikult 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.

Juhul kui sademevee kanalisatsioonitoru ei ole võimalik viia olemasoleva tunneli alt läbi on planeeringus esitatud võimalus minna ümber tunneli. Täpne lahendus määratakse projektis.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

### **2.7.8. 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 kaugküttetorustikest.

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.

### **2.7.9. Gaasivarustus**

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud, kuid planeeringus on arvestatud perspektiivse liitumise võimaldamisega. Selleks on reserveeritud juurdepääsu alale asukoht gaasitorule. Olemasolevad gaasitorud asuvad Kastani tänaval. Gaasivarustusega liitumine lahendatakse projekterimisel.

## **2.8. 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.



## 2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- 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.

## 2.10. 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 sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada Pos 1 ja Pos 2 ühiselt kasutatavasse prügimaja. Lubatud on paigutada prügikonteinereid ka hoone mahtu. Täpne lahendus määratakse hoone projektis.

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

## 2.11. Servituutide seadmise vajadus

Juurdepääs kruntidele säilib 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 Kastani tn 48h, Kastani tn 50, Kastani tn 64 ja Kastani tn 64a. Detailplaneeringus täpsustatakse servituudiala asukohta. Servituudi täpsed tingimused lepitakse kokku eraldi servituudi seadmisel.

Ühise juurdepääsutee alale planeeritud tehnovõrkudele, mis teenindavad ka naaberkinnistuid tuleb seada 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, Kastani tn 48h, Kastani tn 48g, Kastani 64, Kastani 64a ja Kastani 50
Kastani tn 48e	Juurdepääsuservituut	Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48f, Kastani tn 48h, Kastani tn 48g, Kastani 64, Kastani 64a ja Kastani 50
Kastani tn 48f	Juurdepääsuservituut	Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48h, Kastani tn 48g, Kastani 64, Kastani 64a ja Kastani 50
Kastani 48f	3 m laiune läbi maja pääs päevasel ajal	Avalik kasutus
Kastani tn 48	isiklik kasutusõigus	Sidekaabel – võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja Kanaliseerimisitoru – võrgu valdaja Sademeveetoru – võrgu valdaja Gaasitoru – võrgu valdaja
Kastani tn 48e	isiklik kasutusõigus	Elektrikaabel – võrgu valdaja Elektrikaabel – Kastani tn 48d, Kastani tn 50 Sidekaabel – võrgu valdaja Kaugküttetoru – võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja Kanaliseerimisitoru – võrgu valdaja Sademeveetoru – võrgu valdaja Gaasitoru – võrgu valdaja
Kastani tn 48f	isiklik kasutusõigus	Sidekaabel – võrgu valdaja Kaugküttetoru – võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja Kanaliseerimisitoru – võrgu valdaja Sademeveetoru – võrgu valdaja Gaasitoru – võrgu valdaja
Kastani tn 48h	isiklik kasutusõigus	Elektrikaabel – võrgu valdaja Sademeveetoru – võrgu valdaja Gaasitoru – võrgu valdaja
Kastani tn 48g	isiklik kasutusõigus	Sidekaabel – võrgu valdaja Kanaliseerimisitoru – võrgu valdaja Sademeveetoru – võrgu valdaja Gaasitoru – võrgu valdaja
Filosoofi tn 17	isiklik kasutusõigus	Elektrikaabel – võrgu valdaja
Filosoofi tn 19b	isiklik kasutusõigus	Elektrikaabel – võrgu valdaja

## 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	Märkused
1	Naaberkinnistu Kastani tn 50 omanik	04.09.2018	Planeeringu koostamisel on arvestatud et säilivad juurdepääsud naaberkinnistutele.
2	Elektrilevi OÜ Tatjana Borševitskaja	Nr 2649105416 11.02.2019	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3	Telia Eesti AS Aleks Kask	Nr 21573905 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 21.02.2019	Märkusteta.
5	AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose	Nr 0219-76A5-830C 22.02.2019	Märkusteta.
6	Naaberkinnistute omanikud Kastani tn 48c Kastani tn 48h Kastani tn 48g Filosoofi tn 17 Filosoofi tn 19b	04.04.2019	
		Kastani tn 48g 11.04.2019	Filosoofi 15 tagasiside.
7	Kastani tn 48 omanik Leida Kikka	22.04.2019	Lahendusega nõus.
8	Rain Amon Antral Arendus (Kastani tn 48d omanik)	3.01.2020, 20.02.2020; 27.01.2021 19.03.2021	Koostöös naaberkinnistu omanikuga täpsustati detailplaneeringu lahendust.
9	Kaido Peiker Baltic Cargoline Pro OÜ (Kastani tn 50 omanik ja Kastani tn 64 ja 64a esindaja)	7.01.2021 16.03.2021	Koostöös naaberkinnistu omanikuga täpsustati detailplaneeringu lahendust.



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

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

