

Tiigi tn 78/80 ja Kastani tn 43 kruntide detailplaneeringu eskiis

Tartu linn

Seotud kultuurimälestised: Kinnismälestis registri nr 7023, elamu Tartus Tiigi 78, 1891. a



Töö nr: 13DP07 (46DP13)

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tartu 2014

Tellija: Tartu Linnavalitsus

Huivatud isik: Materra OÜ, esindaja Erkki Ääremaa

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, arhitekt: Mikk Pärdi

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	Üldosa	5
1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu lähtedokumendid, kirjavahetus ja arvestamisele kuuluvad materjalid	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
B	Planeerimise lahendus.....	9
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
2	Krundi ehitusõigus	9
3	Ehitiste arhitektuuri- ja muinsuskaitseenõuete seadmine.....	10
4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
6	Ehitistevahelised kujad	13
7	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
8	Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus	13
9	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
10	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
11	Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
C	Joonised	15



A Üldosa

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Tiigi tn 78/80 ja Kastani tn 43 ning nende lähialas asuvaid tänavakruntide osi. Planeeringuala suurusega u 7300 m² asub Vaksali linnaosas osaliselt Toometaguse miljöövärtuslikul hoonestusalal ehitismälestise Tiigi tn 78 alal ja selle kaitsevööndis. Detailplaneeringu eesmärk on täpsustada Tiigi tn 78/80 krundi ehitusõigust Tiigi tn 78 hoonel ärihoone ja/või kortermaja kasutuse määramiseks ning anda Kastani tn 43 krundile ehitusõigus ühe või kahe elamu püstitamiseks. Planeerimisettepanek on krundi kasutamise sihtotstarbe osas kooskõlas alal kehtiva Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng“ ning üldplaneeringu teiste ülesannete osas Tartu linna üldplaneeringuga.

2 Planeeringu lähtedokumendid, kirjavahetus ja arvestamisele kuuluvad materjalid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Tiigi tn 78/80 ja Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (töö nr 34ET13/13ET06). Planeeringus on lisaks arvestatud järgmiste alal kehtivate dokumentidega:

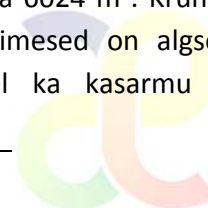
1. Tartu linna üldplaneering, *Tartu linnavolikogu 06. oktoober 2005. a määrus nr 125*;
2. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng", *Tartu linnavolikogu 16. mai 2013. a otsus nr 472*;
3. Tartu linna ehitusmäärus, *Tartu linnavolikogu 19. detsembri 2013. a määrusega nr 7*;
4. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Jalgrattateede arenguskeem", *Tartu linnavolikogu 10. mai 2001. a otsus nr 347*.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) 2013. a mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GE-436).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tiigi tn 78/80 krundi katastriüksuse sihtotstarve oli detailplaneeringu kehtestamise eelselt 65% ühiskondlike ehitiste maa, 20% ärimaa ja 15% elumumaa ning krundi pindala 6024 m². Krundil asub kaks suuremat, mitmekorruselist hoonet ja kolm kõrvalhoonet. Esimesed on algselt ehitatud elamuteks ja tootmishooneteks, kuid olnud hiljem kasutusel ka kasarmu ja



ühiselamuna. Viimati kasutas hooneid Tartu Ülikooli sotsiaal- ja haridusteaduskond. Tiigi tn 78 hoone seisukord on hea, Tiigi tn 80 rahuldav. Kõrvalhooned ei ole aktiivses kasutuses.

Tartu linna 2005. a üldplaneeringu järgi oli planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haridus- ja teadushoonete maa, mis oli määratud tulenevalt ülikooli õppehoone ning selle juurde kuuluva parkimisplatsi olemasolust üldplaneeringu koostamise ajal. Tartu Ülikooli üksuste lahkumise järel ning teiste haridus- ja teadushoonete planeeringualale toomise huvi puuduse tõttu ei olnud selle juhtotstarbe säilitamine enam põhjendatud. Seetõttu on Tartu linna üldplaneeringut 2013. a täpsustava teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt planeeritav ala määratud äri- ja teenindusettevõtete ja korterelamute jaoks.

Juurdepääs kinnistule on Tiigi tänavalt läbi kangialuse. Krundisisesed teed on osaliselt asfaltkattega. Reljeef on tasane, suurim kõrguste vahe on alla ühe meetri. Haljastuses on esindatud nii leht- kui okaspuud: hõbekuusk, elupuu, vaher, sirel, jm.

Kastani tn 43 krundi katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa ning krundi pindala 1248 m², krundil puudub hoonestus ja seda kasutatakse parklana – ajalooline ait lammutati kümnekond aastat tagasi, põhihoonet ei ole krundil kunagi olnud. Haljastus on vähene: sissesõidutee kõrval on kaks harilikku vahtrapuud, lisaks veel mõned väiksemad puud ja põõsad. Kruntide olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Vaksali linnaosas osaliselt Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal (Kastani tn 43 krundi osas), arhitektuurimälestise Tiigi tn 78 alal ja selle kaitsevööndis.

Tartu linna üldplaneeringu p 5.1.3 kohaselt on miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Tartu linna ehitusmääruse § 38 lg 1 kohaselt peab ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Hinnang planeeringuala võimalikule ehitusõigusele on antud muinsuskaitse eritingimustes. Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt:

Tiigi tn 78/80 on suur, elamiseks sobiv ajaloolise hoonestuse poolest rikas krunt Tartu kesklinna lähenduses. Krundil on ruumi lisaks hoonetele nii haljastuse säilitamiseks kui ka parkimise paigutamiseks. Olemasolevad kolm abihoonet krundil on lubatud, sh tellistest garaažihoone on soovitatav, lammutada. Krundile on lubatud uute, soovitavalt puidust abihoonete püstitamine, kui selleks tekib vajadus.

Tiigi tn 78 L-kujuline hoone on kõrge väärtusega ehitismälestis.

Tiigi tn 80 hoone on traditsioonilises stiilis ajalooline hoone, mis väärrib säilitamist. Lubatud on siiski ümber- ja juurdeehitused, mis on kooskõlas algupärase hoonestusviisiga.

Kastani tn 43 on hoonestamata krunt, mis on sobiv elamuehituseks. Piirkonna hoonestust iseloomustavad näitajad on toodud allpool (vt [muinsuskaitse eritingimuste] tabel 1). Kuna tegemist on miljööväärtusega alaga, peab tänava äärde ehitatav hoone järgima ümbritsevate kultuuriväärtuslike hoonete, eelkõige vahetute ajalooliste naabrite Kastani tn 47 ja 18, ehitusviisi ja materjalikasutust. Piirkonna kruntide ja hoonete näitajatest selgub, et lähialal on hoonete mahulise struktuurina levinud 1- kuni 2,5-korruselised rõhtlaudise ja viilkatusega (katusekaldega 36 kuni 42 kraadi) tsaariaegsed elamud, mille konstruktsioonimaterjaliks on palk. Traditsioonilised katusekattematerjalid on valtsplekk ja katusepapp, mis on ümbritsevatel hoonetel tänaseks päevaks asendatud tihti eterniidi või profiilplekiga.

Ala krundistruktuur on kujunenud suuremate kruntide tükeldamise teel 19. sajandi lõpus rajatud tänavate äärde. Traditsiooniliselt on krundid moodustatud selliselt, et lühem külg piirneb tänavaga. Hoonestuse paigutusstruktuurilt on üks, tavapäraselt suurem hoone asetatud vahetult tänava äärde kohustuslikule ehitusjoonele ning sellele on tihti lisatud hoovimaja. Täna sel päeval on antud piirkonnas hoovimajadele moodustatud omaette krunt (Kastani tn 45 ja 49, säilinud on vaid Kastani tn 18 ja 53, millel puuduvad hoovimajad) ja traditsiooniline krundistruktuur on tükeldatud. Algselt ühel krundil asunud Kastani tn 20 ja 22 ei moodusta tavapäraast tänavaäärse-hoovimaja-rütmi, vaid Kastani tn 22 hoone puhul on tegemist tänavast tagasiastega elamuga.

Planeeritaval alal ja piirnevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.



B Planeerimise lahendus

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse jaotada Tiigi tn 78/80 kaheks iseseisvaks krundiks POS 1 ja POS 2 (soovitavad aadressid vastavalt Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 80). Kastani tn 43 säilib olemasolevates piirides. Planeeritud krundipiirid ning kruntide pindala on esitatud joonisel 4. Krundi jagamisega üheaegselt tuleb sõlmida juurdepääsu- ja tehnovõrkude servituudi seadmise lepingud.

2 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Nii hoonestusalale kui ka väljapoole seda on lubatud ka teede, parkla, tehnovõrkude ja haljasala rajamine. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste ehitamine on kokkuleppel kohaliku omavalitsusega lubatud ka väljaspool hoonestusala vastavalt ehitusseaduse § 16 lg 6. Väikeehitise püstitamine on lubatud vaid juhul, kui krundi vähim haljastuse osakaal on tagatud.

Krundile Kastani tn 43 on lubatud ehitada kuni kaks põhihoonet, millest tänavaäärsel hoonel võib olla kuni kolm korrust – kaks täiskorrust ja katusealune korrus, mille kasulikku pinda on kavandatud kuni 60% täiskorruse mahust – ning hoovimajal kuni 2 korrust. Krundi täisehituse määr tuleneb kõrvalkruntide kõrgest täisehitusest – piirkonnas ulatub muinsuskaitse eritingimuste järgi täisehitus 20%st (Kastani tn 20) 68%ni (naaberkrunt Kastani tn 45). Antud piirkonnas on kavandataval elamumaal otstarbekas piirduda krundi täisehitamisega kuni kolmandiku ulatuses.

Moodustatavatel kruntidel POS 1 ja POS 2 asuvad mitmekorruselised hooned on kavandatud vastavalt muinsuskaitse eritingimustele säilitada. POS 1 olemasolev kõrvalhoone on lubatud lammutada, samuti on lubatud selle asendamine samas või vähendatud mahus hoonega või hoonetega.

Kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringu järgi on planeeringuala juhtotstarve äri- ja teenindustevõtete või korterelamu maa-ala. Moodustatavatest kruntidest on POS 1 asuv hoone hetkel kasutuses büroodena, planeeritav sihtotstarve: ärimaa 20-100% / korterelamumaa 0-80%. Äripindadena eelistada hoone esimest korrust. POS 2 planeeritav sihtotstarve 100% korterelamumaa. Iga lahenduse korral tuleb tagada parkimiskohtade arv vastavalt kehtivale linnatänavate projekteerimise standardile EVS 843:2003.

Ehitiste kasutamise otstarve kruntidel on vastavalt *Ehitise kasutamise otstarvete loetelule* (majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78):

- POS 1 11200 Kahe või mitme korteriga elamu;
- 12100 Majutus- ja toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;



- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- POS 2 11220 Kolme või enama korteriga elamu;
- Kastani tn 43 11220 Kolme või enama korteriga elamu.

Hoovide lahendust on lubatud muuta järgmistel tingimustel:

- haljasala moodustab krundi pindalast:
 - POS 1 vähemalt 15%;
 - POS 2 vähemalt 40%;
 - Kastani tn 43 vähemalt 30%;
- tagatakse naabrusõigused, sh parklate kaugus majadest vastavalt EVS 843:2003.

3 Ehitiste arhitektuuri- ja muinsuskaitse nõuete seadmine

Peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4.

Muinsuskaitsest tulenevad järgmised nõuded:

1. Tiigi tn 78 hoone

- 1.1. Tiigi tn 78 hoone tuleb säilitada ning restaureerida vastavalt Kaja Ontoni koostatud muinsuskaitse eritingimustele hoone ümberehituseks ja remondiks.
- 1.2. Hoone mahu suurendamine ei ole lubatud.
- 1.3. Hoones võib taastada algse kasutuse ehk korterelamu, on lubatud ka äripinnad.

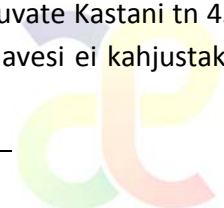
2. Tiigi tn 80 hoone

- 2.1. Tiigi tn 80 hoone tuleb restaureerida kasutades algupäraseid ehitusviise ja materjale, st krohvi, laia rõhtlaudist, puidust avatäiteid ja katusel valtsplekki või katusekivi, mille eesmärk on säilitada ajaloolise hoone välisilme.
- 2.2. Hoone madala kaldega katuse kallet on lubatud suurendada kuni 40 kraadini, põhimahu räästast võib tõsta kuni 30 cm.
- 2.3. Hoonele võib rajada vintskappe kuni 2/5 ulatuses hoone küljepikkusest ning ühe vintskapi laius võib kuni 1/5 hoone küljepikkusest.
- 2.4. Lubatud on katuseaknad.
- 2.5. Katusealuse võib eluruumidena kasutusele võtta kuni 60% ulatuses täiskorruse pindalast.

3. Tiigi tn 78/80 krunt

- 3.1. Krundil on väärtuslikku kõrghaljastust, mis tuleb valdavalt säilitada. Eriti puudutab säilitamine elujõulisi puid, kuivanud puud on soovitatav eemaldada.
- 3.2. Parkimiskohtade väljaehitamisel tuleb lisaks puuderea säilitada ka Tiigi tn 80 hoone kõrval olev terviklik haljasala.

- 3.3. Soovitatav on lammutada krundi tagaosas olevad kaks garaaži ja kaks kuuri. Lubatud on vajadusel uute abihoonete püstitamine.
- 3.4. Tiigi tn 78/80 krundi jagamine Tiigi tn 78 ja 80 hoonete vahel on lubatud, kui kummalegi hoonele jääb piisav teenindusmaa tulenevalt nende kasutamise otstarbest ning jõutakse kokkuleppe ühise juurdepääsu kasutamise osas.
4. Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalast tulenevad ettepanekud Kastani 43 kinnistu hoonestamiseks
- 4.1. Krunt on lubatud hoonestada ühe või kahe hoonega, millest üks, suurem peab jääma põhimahuga Kastani tänava ajaloolisele ehitusjoonele. Umbes kolmandik krundi mitte-tänaväärsest osast peab jääma haljastatuks.
- 4.2. Hoovimaja ehitamisel ei tohi kahjustada Tiigi tn 78 mälestist ning ei tohi muuta võimatuks mälestise vaatlemist Kastani tänava poolt.
- 4.3. Tänaväärse hoone suurim kõrgus on lubatud kooskõlas ümbritsevate kultuuriväärtuslike hoonete mahtudega kuni kaks täiskorrust ning üks katusealune korrus, mille kasuliku pinna maht ei ole rohkem kui 60% täiskorrusest.
- 4.4. Hoovimaja, kui traditsiooniliselt väiksema hoone suurim kõrgus on kuni kaks korrust.
- 4.5. Tänaväärse hoonele on lubatud katusekalle vahemikus 35 kuni 40 kraadi, hoovimajal vahemikus 25 kuni 40 kraadi.
- 4.6. Tänaväärsele hoonele võib rajada vintskappe kuni 2/5 ulatuses hoone küljepikkusest ning ühe vintskapi laius võib kuni 1/5 hoone küljepikkusest. Hoovimajale võib rajada vintskappe, kui hoonele on üks täiskorrus.
- 4.7. Hoonetel on lubatud katuseaknad.
- 4.8. Tänaväärse hoonele peab tänavapoolsel küljel olema esinduslik akendega fassaad ning vähemalt üks sissepääs otse tänavalt.
- 4.9. Tänaväärse hoone välisviimistluses on lubatud kasutada laudist, sokli osas krohvi, püstise proportsiooniga (ligikaudu 3:2) aknaid, puidust avatäiteid ja valtsplekkkatust.
- 4.10. Tänaväärse hoone aknad on soovitatav jaotada prosspulkadega.
- 4.11. Tänaväärse hoone plekist väljaviigud (korstnad, ventilatsioonitorud jms) ei tohi olla tänavalt nähtavas kohas.
- 4.12. Hoovimaja välisviimistluses on lubatud kasutada laudist, punast tellist või lubikrohvi (sokliosas ka tsementkrohvi), puidust avatäiteid ja valtsplekk- või rullmaterjalist katust.
- 4.13. Uushooneid ei tohi värvida eredates toonides, vaid tuleb kasutada ajaloolisi toone.
- 4.14. Kastani tn 43 krundi pind tuleks viia samale tasemele kõrvalasuvate Kastani tn 45 ja 47 krundiga või tagada muul moel, et naaberkrundile valguv pinnavesi ei kahjustaks kultuuriväärtuslikke hooneid.



5. Üldist

5.1. Krundil kaevetööde käigus arheoloogilise väärtusega leidude ilmnmisel tuleb kaevetööd peatada ning teavitada koheselt leiust Tartu linna arhitektuuri ja ehitusosakonna kultuuriväärtuste teenistust.

5.2. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Tartu linna arhitektuuri ja ehitusosakonna kultuuriväärtuste teenistusega.

4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas kruntidele POS 1 ja POS 2 säilib Tiigi tänavalt läbi Tiigi tn 78 asuva olemasoleva kangialuse, mille laius on umbes kolm (3) meetrit. See tagab normikohase läbipääsu ka veoautodele ja päästeautodele (arvestuslik laius 2,55 m). Kruntide madalat liikluskoormust arvestades ei ole spetsiaalse infosüsteemi rajamine otstarbekas ega vajalik. Kuna moodustatav kinnistu POS 2 piirneb kõigilt külgedelt teiste kruntidega, on ligipääsu tagamiseks vajalik juurdepääsuservituudi seadmine krundile POS 1. Juurdepääsuservituut on esitatud joonisel 4. Kastani tn 43 sissesõit tänavalt säilib ligikaudu olemasolevas asukohas. Peale kangialuse on joonisel näidatud juurdepääsud ligikaudsed, nende asukohta võib projekteerimisel täpsustada.

Parkimine lahendatakse maa peal iga krundi piires eraldi. Planeeringu põhijoonisel on näidatud parkimisalad: POS 1 kinnistul 31 sõiduauto kohta, POS 2 kinnistul 15 kohta, Kastani tn 43 kinnistul 12 kohta. Parkimiskohtade arv tuleb äripinnal tagada vastavalt kehtivale linnatänavate projekteerimise standardile EVS 843:2003 üks parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta. Korterite puhul on vajalik tagada üks parkimiskoht korteri kohta. Nimetatud standardi järgi on POS 1 vähim parkimiskohtade arv 31, POS 2 15 ja Kastani tn 43 12 kohta. Parkimiskohti võib rajada ka planeeritud hoonestusalale. Lähtuvalt parkimisnormatiivist võib parkimiskohtade arvu muuta vastavalt ehitatava hoone reaalsele brutopinnale ja korterite arvule. Kasutusotstarbe muutmisel on võimalik POS 1 parkimiskohtade arvu suurendada olemasoleva garaaži lammutamisel vabaneval pinnal. Kavandatud teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, teedelt tulev sajuvesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on olemasolevad kahepoolsed kõnniteed. Eraldi jalgrattateid tänavatel ei ole, jalgratturite liikumine toimub sõidukitega ühisel teel. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Jalgrattateede arenguskeem" järgi ei ole jalgrattateid ka kavandatud.

Projekteerimisel tuleb kõikidel kruntidel ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all. Vastavalt parkimisnormatiivile tuleb äripinnal tagada üks jalgratta parkimiskoht 200 m² suletud brutopinna kohta ning korruselamus üks jalgratta parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. POS 1 prognoositava brutopinna puhul on vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv 23, POS 2 puhul 8, Kastani tn 43 kinnistul 9. Jalgrataste parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimisnormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Rattahoidlateni peab ulatuma ka võimalike valvekaamerate vaateväli. Soovitatavalt lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572.

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, planeeritud ning eemaldatav kõrghaljastus. Maha võetakse kahjustatud ja kuivanud puud ning puud, mis on isekasvanud või oma loomuliku ea lõpujärgus. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires, projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalike mänguväljakute asukoht, mille paiknemist võib projekteerimisel lähtuvalt hoonest muuta. Koos hoone projektiga tuleb esitada ka väliala kujundusprojekt.

6 Ehitistevahelised kujud

Planeeringuala hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Olemasolevatel hoonetel on erinevad tulepüsivusklassid: POS 1 TP1, POS 2 TP2 ja TP3 ning Kastani tn 43 vähemalt TP3, enam kui kahekorruselise hoone ehitamise korral vähemalt TP2.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklast tuleb sajuvesi koguda ja immutada krundisisesele või juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

8 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

POS 2 puudub otsepääs tänavale, mistõttu on juurdepääsu ning tehnovõrkude toimimise ja teenindamise tagamiseks vajalik servituudi seadmine POS 1 krundile POS 2 kasuks.

Kavandatud lahendus on esitatud joonisel 4.

9 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- 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 arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (näiteks objektidel nagu ukсед, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- professionaalne maastikukujundus ja arhitektuur;
- piiritletud katendiga kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned 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.

11 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms. väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

C **Joonised**

1. Asukoha skeem
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000
3. Olemasolev olukord M 1:500
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500
5. Maakasutus M 1:500