

## Kastani tn 43 krundi detailplaneering

Tartu linn

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



Tellija: Tartu Linnavalitsus

Huvitatud isik: OÜ Materra

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Tanel Breede

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	Olemasolev olukord .....	5
1	Sissejuhatus .....	5
2	Planeeringu lähtedokumendid, kirjavahetus ja arvestamisele kuuluvad materjalid .....	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
B	Planeeritav lahendus .....	9
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	9
2	Krundi ehitusõigus .....	9
3	Ehitiste arhitektuuri- ja muinsuskaitseenõuete seadmine .....	9
4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
6	Ehitistevahelised kujad .....	10
7	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	11
8	Tehnovõrgud ja rajatised .....	12
8.1	Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi .....	12
8.2	Elektrivarustus .....	12
8.3	Kaugküte .....	12
8.4	Gaasivarustus .....	13
8.5	Sidevarustus .....	13
9	Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus .....	13
10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	13
12	Planeeringu rakendamise võimalused .....	14
C	Koostöö ja kooskõlastused .....	15
D	Joonised .....	17





## A Olemasolev olukord

---

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krundi Kastani tn 43. Planeeringuala suurusega 1248 m<sup>2</sup> asub Vaksali linnaosas osaliselt Toometaguse miljöövärtuslikul hoonestusalal, lisaks asub planeeringualal ehitismälestise Tiigi tn 78 kaitsevöönd. Detailplaneeringu eesmärk on määrata Kastani tn 43 krundile ehitusõigus ühe või kahe elamu püstitamiseks.

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavolikogu 20.02.2014 a otsusega nr 45 „Tiigi tn 78 // 80 ja kastani tn 43 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid, kirjavahetus ja arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud *Tartu linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125*;
2. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng", kehtestatud *Tartu linnavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 472*;
3. „Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani 43 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“, koostatud 2013, (Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ, töö nr 34ET13).

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

Detailplaneeringu koostamisel on alusena kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) 2013. a mõõdistatud digitaalset alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr GE-436).

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

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 TÜ Kliinikumi ruumiline areng" kohaselt planeeritav ala määratud äri- ja teenindusettevõtete ja korterelamute jaoks. Seega on planeerimisettepanek krundi kasutamise sihtotstarbe osas kooskõlas alal kehtiva teemaplaneeringuga.

Kastani tn 43 krundi katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa ning krundi pindala 1248 m<sup>2</sup>, 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.

Kastani tn 43 on hoonestamata.

Olemasoleva olukorra situatsioon on esitatud joonisel 3.

#### **4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu linnas Vaksali linnaosas Toometaguse miljöövärtusega hoonestusalal, ehitismälestise Tiigi tn 78 kaitsevööndis.

Tartu linna üldplaneeringu p 5.1.3 kohaselt on Toometaguse miljöövärtusega 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 ei tohi ehitustegevus miljöövärtusega hoonestusalal minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

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. Planeeritava põhihoone korruselisuseks on kavandatud kuni kolm korrust (kaks põhikorrust ja katusealune korrus) ning hoovimajal kuni kaks korrust. Katusekattematerjaliks on planeeritud valts-plekk, hoovimajal lisaks ka rullmaterjal (papp).

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 tänavaga äärde kohustuslikule ehitusjoonele ning tihti asub kinnistu hoovis veel teine väiksem elamu, nn. hoovimaja. Täna sel päeval on antud piirkonnas hoovimajadele moodustatud omaette krundid (Kastani tn 45 ja 49) ja traditsiooniline krundistruktuur on tükeldatud. Algsel kujul on säilinud vaid Kastani tn 18 ja 53 krundid, millel puuduvad hoovimajad. Algselt ühel krundil asunud Kastani tn 20 ja 22 ei moodusta tavapärasest tänaväärse-hoovimaja-rütmi, vaid Kastani tn 22 hoone puhul on tegemist tänavast tagasiastega elamuga.

Piirkonna kruntide ja hoonete näitajad on toodud tabelis 1, millest nähtub, et miljöövärtusliku hoonestusala keskmine täisehituse protsent on umbes kolmandik. Planeeritavale krundile kavandatakse täisehitust kuni 32%. Põhihoone ehitusalune pindala on küll veidi suurem, kui piirkonnas keskmiselt – keskmine 170 m<sup>2</sup>, planeeritud kuni 200 m<sup>2</sup>, – kuid võrreldavas suurus

lähinaaberhoonetega Kastani tn 47, Kastani tn 18 ja Kastani tn 43a keskmisega (185 m<sup>2</sup>). Hoovimaja ehitusalune pindala on planeeritud põhihoonest väiksem - 190 m<sup>2</sup>.

Hoone kõrguse puhul on arvestatud eelkõige vahetute ajalooliste naaberhoonete (Kastani tn 18 ja Kastani tn 47) kõrgust. Planeeritav hoone on madalam kui Kastani tn 18 hoone, kuid kõrgem kui Kastani tn 47 hoone.

Tabel 1. Kastani tn 43 krundi piirkonnas levinud kruntide ja hoonete näitajad.

Krunt	Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Krundi täisehituse protsent	Elamu pindala (m <sup>2</sup> )	Elamu korruselisus	Elamu viimistlusmaterjal	Elamu katusekalle kraadides	Elamu katusekatte-materjal	Elamu ehituse ajajärk	Elamu suhteline harjakõrgus	Elamu suhteline räästakõrgus
Kastani 18	1679	22	276	2,5	lai rõhtlaudis	38	valts-plekk	tsaariaeg	13,19	7,76
Kastani 20	919	20	186	1,0	lai rõhtlaudis	42	eterniit, tõrvapapp	tsaariaeg	6,5*	4,2*
Kastani 22	1471	21	262	1,5	rõhtlaudis	36	profiil-plekk	tsaariaeg	8,9*	4,0*
Kastani 43a	355	46	117	2,0	krohv	26	profiil-plekk	eesti aeg	8,34	6,46
Kastani 47	643	49**	162	2,0	lai rõhtlaudis	37	valts-plekk	tsaariaeg	10,42	7,5
Kastani 45 (hoovimaja)	146		86	1,5	krohv	48	profiil-plekk	nõuk aeg	8,06	4,28
Kastani 51	272	51**	158	2,5	rõhtlaudis, krohv	38	valts-plekk	tsaariaeg	11,4*	7,1*
Kastani 49 (hoovimaja)	530		138	2,0	rõhtlaudis	37	eterniit	tsaariaeg	9,8*	6,1*
Kastani 53	865	21	147	1,5	rõhtlaudis, punane tellis	39	profiil-plekk	tsaariaeg	7,3*	4*
<b>Keskmine</b>	<b>764</b>	<b>33</b>	<b>170</b>	<b>1,83</b>	-	<b>37,8</b>	-	-	<b>9,32</b>	<b>5,71</b>
<b>Kastani 43 (planeeritav põhihoone ja hoovimaja)</b>	<b>1248</b>	<b>32</b>	<b>200/190</b>	<b>2,5 / &lt;2</b>	<b>laudis / laudis, tellis, krohv</b>	<b>35...40 / 25...40</b>	<b>valtsplekk/ valtsplekk või rullmaterjal</b>	-	<b>11,3/9</b>	<b>7,5/6,5</b>

\* Kõrgused on mõõdetud Tartu linna kolmemõõtmeliselt mudeliit. Ülejäänud kõrgused mõõdetud geodeetilise alusplaani koostamise käigus.

\*\* Krundi täisehituse protsendi analüüsimisel on tõesema tervikpildi saamiseks lähtutud algsest krundistruktuurist ja vaadeldud hilisemaid hoovikrunte algse krundi mahus.





## **B Planeeritav lahendus**

---

### **1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Krundipiire ei muudeta.

### **2 Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Krundi ehitusalune pindala on hoonealuse pinna hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Krundi täisehituse määramisel on aluseks võetud naaberkruntide täisehitusprotsent (vt tabel 1) ning muinsuskaitse eritingimustes esitatud haljastuse osakaalu nõue.

Ehitiste kasutamise otstarve kruntidel on vastavalt Ehitise kasutamise otstarvete loetelule (majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51):

- 11220 Kolme või enama korteriga elamu.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel näha ette hoiuruumid lastekärudele ja jalgratastele hoone mahus.

### **3 Ehitiste arhitektuuri- ja muinsuskaitseenõuete seadmine**

Arhitektuuri- ja muinsuskaitseenõuded on esitatud joonisel 4.

Hoovimaja peab olema tänavaäärsest majast väiksem.

Korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda. Korteri täpne arv määratakse projekteerimisel.

Piirded rajada krundi piirile. Tänavapoolne piire peab olema kuni 1,2 m kõrgune ažuurne puitlippaed. Krundi sisepiiretel on lubatud kasutada kuni 2 m kõrgust piiret.

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



## 4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Kastani tn 43 sissesõit tänavalt säilib ligikaudu olemasolevas asukohas. Juurdepääs on esitatud joonisel ligikaudne ja selle asukohta võib projekteerimisel täpsustada.

Parkimine lahendatakse maa peal oma krundi piires. Planeeringu põhijoonisel on näidatud Kastani tn 43 kinnistul 12 parkimiskohta. Igale korterile on vajalik tagada vähemalt üks parkimiskoht. Parkimiskohtade arvu võib muuta vastavalt ehitatava hoone reaalsele korterite arvule tingimusel, et koormusindeksi ja minimaalse haljastuse osakaalu nõuded on täidetud. Kavandatud juurdepääsutee ja parkla täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, 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" kohaselt ei ole jalgrattateid ka kavandatud.

Projekteerimisel tuleb kõikidel kruntidel ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all. Vastavalt parkimismatiivile tuleb korterelamus tagada üks jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta - Kastani tn 43 kinnistul 10 jalgratta parkimiskohta. Jalgratate parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimismatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone mahule 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](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 parkla ja juurdepääsutee alla jäävad puud. Uue kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu krundi piires. Haljasala peab olema vähemalt 10% ulatuses kaetud kõrghaljastusega (arvestatakse täiskasvanud puude võra projektsioonist maapinnal).

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud mänguväljaku võimalik asukoht, mille paiknemist võib projekteerimisel muuta. Koos hoone projektiga tuleb esitada ka väliala kujunduslahendus.

Vähim lubatud haljasala suurus on Kastani tn 43 krundil 1/3 krundi pindalast, sealhulgas kompaktse haljastatud ala osakaal peab olema vähemalt sama suur kõvakattega ala osakaaluga.

Vertikaalplaneerimisel tuleb järgida, et sademevesi ja lumesulamisvesi ei valguks naaberkinnistule ja oleks juhitud hoonetest eemale.

## 6 Ehitistevahelised kujud

Planeeringuala hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 54 Ehitisele

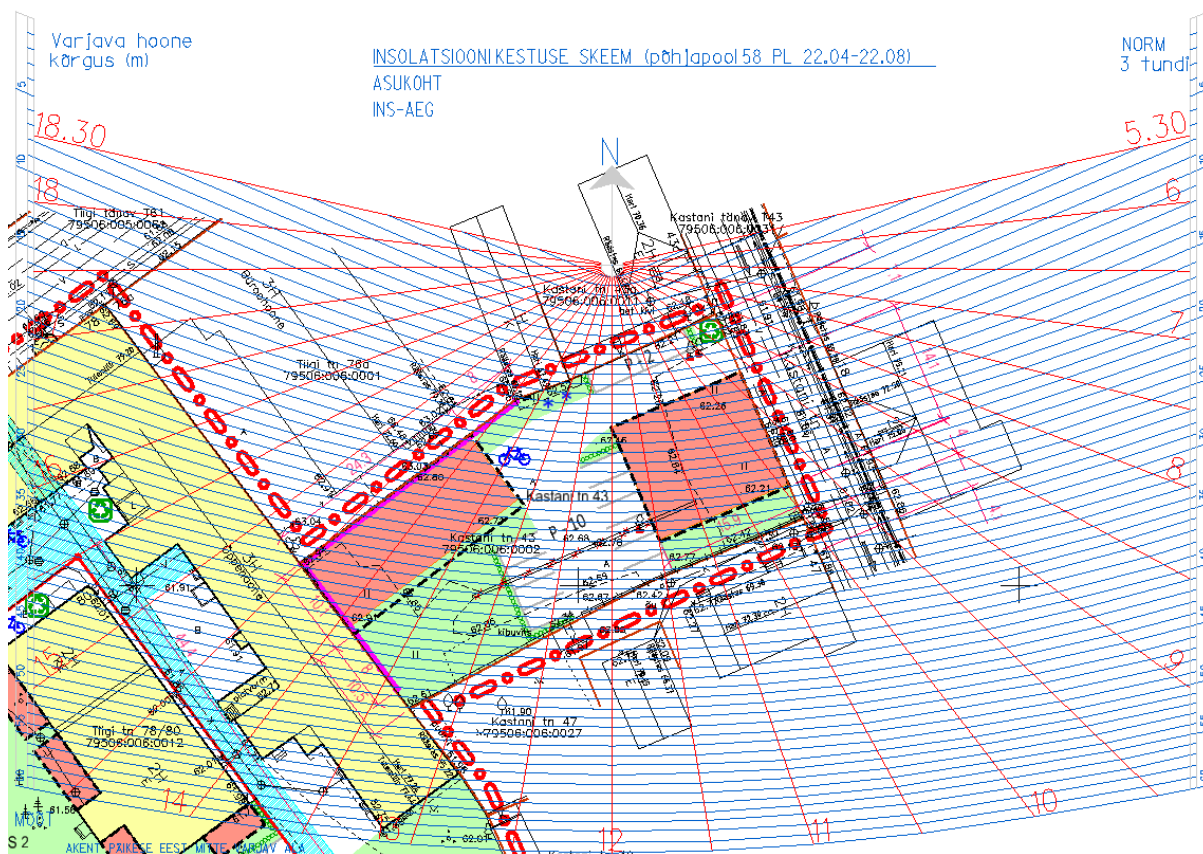
esitatavad tuleohutusnõuded. Kastani tn 43 ehitatavate hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3, enam kui kahekorruselise hoone ehitamise korral TP2.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega. Lähim hüdrant asub Tiigi ja Kastani tn ristmikul planeeringualast ca 50 m kaugusel. Tulekustutusvee min. võimsus kolme tunni vältel on 10 l/s.

## 7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Insolatsiooni kestuse skeemil (skeem 1) on aluseks võetud Kastani tn 43a kortermaja alumise korruse eluruumi aken, mis on planeeritud ehitusmahust enim mõjutatud. Aknasse hakkab päike paistma ca kell 11, mil mõjutatav kõrgus planeeritaval hoonestusalal on 14 m, planeeringus kavandatud hoone kõrgus on aga 2,7 meetrit madalam (11.3 m). Alates kella 12st kavandatud hoone enam nimetatud aknale mõju ei avalda. Kastani tn 43 hoovimaja jääb kellaajaliselt vahemikku 13.00 – 14.30, mil hoonestusalal mõjutatav kõrgus on 18 m, planeeringus kavandatud hoone kõrgus on aga 9 meetrit madalam (9 m). Kokkuvõttes planeeringu elluviimisel muutuvad valgustingimused naaberhoonetele väga vähesel määral ning nõuetekohane päikesevalgus on igal juhul tagatud.



Skeem 1. Insolatsiooni kestuse skeem.

## 8 Tehnovõrgud ja rajatised

### 8.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeerimisel on arvestatud Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehniliste tingimustega INF/71 (29.01.2015).

Kastani tn 43 veevarustus rajatakse Kastani tänava torustikust. Täpne lahendus antakse eraldiseisva eriosade projektiga.

Kastani tn 43 reovesi on planeeritud suunata uue toruga Kastani tänava reoveetorustikku. Täpne lahendus antakse eraldiseisva eriosade projektiga.

Planeeringuala sajuvee kanaliseerimiseks vajalik eesvool planeeringualaga külgnevatel tänavatel ning lähialal hetkel puudub. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et sajuvesi ei valguks naaberkruntidele.

Planeeringus antakse sademevee lahendamiseks kolm võimalust:

1. Esimese eelistusena ehitatakse krundil välja lahkvoolne kanalisatsioon ning sademevesi juhitakse tänava sademeveetorusse. Lahendus eeldab tänavatorustiku väljaehitamist. Sajuvee juhtimine olmevee kanalisatsiooni ei ole lubatud ilma AS Tartu Veevärk nõusolekuta. Planeeringuala parkimisaladelt kokkukogutav sajuvesi tuleb enne tänavatorustikku suunamist juhtida läbi õlipüüduuri, kui vastavad määrused (nt ASi Tartu Veevärk võrguga liitumise tingimused) seda nõuavad.
2. Juhul kui sademevee tänavatorustikku ei ole planeeringulahenduse elluviimise ajaks rajatud, on vajalik teostada hüdrokeoloogiline uuring ja selle tulemuste selgumise järgselt on võimalik kaaluda kas sademevee immutamine krundil on võimalik.
3. Juhul kui hüdrokeoloogilise uuringu tulemusel osutub sademevee immutamine võimatuks tuleb paigaldada sademeveemahuti. Mahutisse kogutud sademevett on soovitatav taaskasutada (nt WC pottides) ning üleliigne vesi tuleb vajadusel teiselaldada paakautoga.

Võimalik on kombineerida variante 2 ja 3 rajades nii kogumismahuti kui imbsüsteemi.

Lõplik lahendus määratakse projektiga.

### 8.2 Elektrivarustus

Planeeringuga on kavandatud täiendav elektrivõrguga liitumine krundile Kastani tn 43 vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni 23.04.14 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 219818. Liitumiskilbi elektritoide on planeeritud 0,4kV maakaabliga Kastani tn. 18 kinnistul asuvast jaotuskilbist. Ehitusega kaasnevad võimalikud uued võimsused ja võimalikud kaablite ümbertõstmised lahendatakse eraldiseisva eriosade projektiga.

Tänaval säilib olemasolev valgustus.

### 8.3 Kaugküte

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi kaugkütte piirkonnas. Kastani tn 43 rajatavate elamute kütmine on planeeritud kaugküttega vastavalt AS Fortum Tartu 29.04.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 46/14. Täpne lahendus antakse eraldiseisva eriosade projektiga.

## 8.4 Gaasivarustus

Täiendava liitumise võimalus on planeeritud krundile Kastani tn 43 tänaval asuvas gaasitorustikust. Täpne lahendus antakse eraldiseisva eriosade projektiga.

Kuna tegemist on Tartu linna üldplaneeringus ette nähtud kaugküttepiirkonnaga, ei tohi gaasi kasutada hoonete kütmiseks. Gaasi on lubatud kasutada nt pliitides ja ahjudes ja sooja vee tootmiseks.

## 8.5 Sidevarustus

Täiendav liitumine on planeeritud krundile Kastani tn 43 vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 22589382. Täpne lahendus antakse eraldiseisva eriosade projektiga.

## 9 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## 10 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;
- 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 (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- 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.

## 11 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 koheaselt.

## **12 Planeeringu rakendamise võimalused**

Tartu linnale ei kaasne kohustusi Kastani tn 43 krundi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks

Kastani tn 43 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.

Enne ehitustööde algust tuleb teostada Kastani tn 43 krundi igakordse omaniku poolt naaberhoonete, v.a kuuride, seisukorra ülevaatus ning võtta seejärel hooned ehitustööde teostamise ajaks jälgimise alla. Vajalikud toimingud peab läbi viima pädev isik.



## C Koostöö ja kooskõlastused

---

Planeeringu kootööd ja kooskõlastamist tõendavad materjalid on esitatud teises köites Lisad (vt lk 4)

- OÜ Elektrilevi Eduard Okunev 12.03.2015 nr 4222474051.  
Tingimused:
  - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
  - Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
  - Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.
- AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose 11.02.2015.
- AS Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 18.03.2015 nr 154.
- AS Elion Ettevõtted Aleks Kask 16.02.2015 nr 23808604.  
Tingimused:
  - Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
  - Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
  - Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- AS Gaasivõrgud 20.03.2015 nr 203/15.
- Päästeamet Peeter Kaitsa 28.08.2015 nr K-MU/9.  
Märkused:
  - Viseeritud seletuskiri lk 11 ja 13.
- Koostöö planeeritud kinnistute ja naaberkinnistute omanikega.







## D Joonised

---

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