

Veski tn 57 ja 59 kinnistu detailplaneeringu algatamine.

Oleme esitanud Tartu Linnavalitsusele detailplaneeringu algatamise eskiisi, milles Veski tn 57 ja 59 kinnistule tehakse ettepanek ehitusõiguse määramiseks lisaks olemasolevale Veski tn 57 4-korteriga elamule täiendava 3-korteriga hoovimaja rajamiseks ning 1-korruselise abihoone püstitamiseks. Olemasolev hoovimaja Veski tn 59 lammutatakse.

Allpool esitame planeerimislahenduse kaalutlused.

Planeeritava hoovimaja korterite arv.

Korterite arvu määramisel oleme lähtunud majandusliku otstarbekuse põhimõttest. Olemasolev hoovimaja Veski tn 59 lammutatakse põhjendusel, et elamu ei vasta isolatsiooni nõuetele ning 1.korruse põranda kõrgusmärk on allpool ümbritsevast maapinnast. Ehitusekspertiisi järeldused kinnitavad Veski tn 59 rekonstrueerimist majanduslikult ebamõistlikuna. Veski tn 59 rekonstrueerimine ei lahendaks isolatsiooni probleemi. Sellepärast on Veski tn 59 planeeritud lammutatavana.

Planeeritava hoovimaja ehitamine eeldab olemasoleva hoovimaja lammutamist. Lammutamise põhjendamiseks on tehtud uuringuid (ning kulutusi): koostatud on ajalooline õiend ning ehitusekspertiis.

Hoovimaja korterite arvu määramisel on arvestatud ka sätteid Tartu Linna Ehitusmäärusest ja selle rakendusaktidest, kus miljöövärtuslikel hoonestusaladel on krundi koormusindeksiks sätestatud 120-150 m² krundi pinda korteri kohta.

Oleme analüüsinud naabruses asuvate kruntide koormusindekseid ja saanud kaalutud keskmise tulemuseks 136 m² krundi pinda korteri kohta.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi kohaselt on Veski 57/59 krundi planeeritud koormusindeks 135 m²/krt (948/7=135), mis on nii sätestatu kui ka kontaktvööndi keskmine väärtus.

Planeeringuala kontaktvöönd.



Kontaktvööndi koormusindeksi analüüs.

| Krundi Address | Krundi pindala | Korterite arv | KKKI |
|------------------|----------------|----------------------|------------|
| Veski 28 | 741 | 10 | 74 |
| Veski 30 | 459 | Korterite arv puudub | |
| Veski 34 | 895 | 9 | 99 |
| Veski 47 | 1132 | Korterite arv puudub | |
| Veski 53-55 | 2025 | 11 | 184 |
| Veski 61 | 969 | 6 | 162 |
| Veski 63 | 1200 | 6 | 200 |
| Kastani 17-19-21 | 2185 | 17 | 129 |
| Kastani 25 | 1212 | 12 | 101 |
| | | Keskmine | 136 |

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti Vabariigi Standardist 843:2003 Linnatänavad. Veski tn 57 ja 59 asukoht linnas: kesklinn

Veski tn 57 on käsitletud olemasoleva elamuna, mille puhul kuni 2-toaline on 0,4pk ja kolme ja enama toalise korterile 0,5pk.

Ehitusmääruse Tartu Linna rakendusmääruse (Tartu LV 31.10.2006 määruse nr 27) Lisa 5 ptk 3.4.3.7 sätestab: Parkimiskohtade arvutamisel tuleb kasutada normi, mis on näidatud kolme- ja enamatoalistele korteritele. Veski tn 57 elamus on 4 korterit ja parkimismääriks 0,5 pk. Seega Veski tn 57 elamule parkimiskohtade vajadus on 2,0 parkimiskohta.

Veski 59 elamule on planeeritud 3 korterit. Parkimiskohtade normatiiv kolme ja enama toaga korteritele on 0,8 pk, seega Veski tn 59 parkimiskohtade vajadus on $3 \cdot 0,8 = 2,4$ pk

Kinnistu parkimiskohtade kontrollarvutus:

| | |
|-----------------------|--|
| Põhimaja Veski tn 57 | 2,0pk |
| Hoovimaja Veski tn 59 | 2,4 pk |
| Külaline | 1,0 pk |
| Kokku | 5,4 pk, ümardades ülespoole saame 6 pk |

Krundile on planeeritud 6 (kuus) parkimiskohta

Haljasala osakaal krundi pindalast

Ehitusmääruse Tartu Linna rakendusmääruse (Tartu LV 31.10.2006 määruse nr 27) Lisa 5 ptk 3.4.3.7 sätestab, et üldreeglina ei tohi korterelamute planeerimisel olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja krundisiseste juurdepääsuteede pindala olla suurem, kui krundi haljastatav osa. Nõue on täidetud: Krundi planeeritud haljasala on 325 m² ; Betoonkivisillutisega alad 310 m².

Informatsiooniks: Haljasala suurendamise üks võimalusi on korraldada parkimine tugevdatud murukattega alal. Muru tugevdamiseks paigaldatakse ACO Nordic murest või analoog.

<http://www.aco.ee/tooted/aco-murukaitserest/>

Palume algatada detailplaneeringu koostamine esitatud eskiisi alusel. LISA Veski tn 57-59 kinnistu detailplaneeringu eskiis.

Lugupidamisega,

Airik Rästas, omaniku volitatud esindaja

Viljar Orub, planeeringu koostaja