

Planeeringu koosseis

A. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.....	2
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.	2
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
4. Planeeringu lahendus.....	3
5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	4
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	4
7. Ehitistevahelised kujad	4
8. Tehnovõrgud ja rajatised	4
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	4
10. Arhitektuurinõuded ehitistele	4
11. Servituutide vajaduse määramine.....	5
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	5
13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	5
14. Planeeringu rakendamise võimalused.....	5

B. JOONISED

Joonis 1:	Asukohaskeem		vt. tiitellehte
Joonis 2:	Olemasolev olukord	M 1:500	6
Joonis 3:	Põhijoonis koos tehnovõrgudega	M 1:500	7

C. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

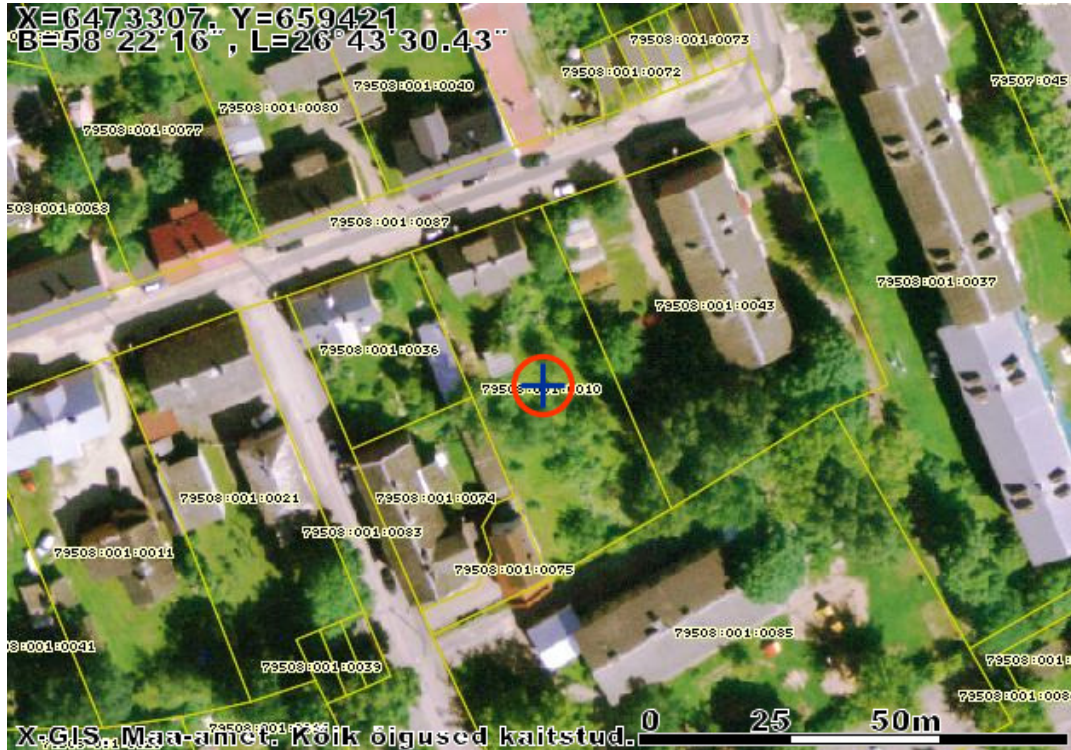
1. Koostöö kokkuvõte.....	8
---------------------------	---

D. Geoloogilise uuringu aruanne	9
--	----------

A. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Tartu Linnavolikogu otsus nr 283, 25.10.2007 Koidu 12 krundi ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Karlova linnaosas Koidu tn 12 krundi. Planeeritava ala pindalaks on 1470 m². Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva elamu laiendamine ja krundile uue üksik- või kasikelamu rajamine. Krundi piire ei muudeta ega jagata. Digitaalse alusplaani koostas Nikol OÜ märtsis 2011.a. töö nr. G-057-2011 mõõtkaavas 1:500.



2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Karlova miljööväertuslikul hoonestusalal. Krunt on Koidu tänava äärselt hoonestatud kahekorruselise viilkatusega puidust elamuga. Ennesõjaaegsest hoonestusest on Koidu tänaval säilinud praegune Koidu 12 hoone koos abihoonega, selle kõrval ja vastas asuv hoonestus kuni Võru tänavani. Tähe tänava poolne külgnev hoonestus on sõjas täielikult hävinud ja nõukogude aegsete korruselamutega asendatud. Vanad honed Koidu tänava ääres, osalt ka hoovides, on kahe erandiga kahe täiskorrusega puithooned, renoveeritud katusekorrused väljaehitatud. Nende hoonete juures on tänapäevalgi veel näha Karlovale tüüpiliste hoonete järk-järgulist juurdeehitamist ja sellest säilinud ehitusjälgi. Muudetud on hoonete kujundust ja väikeelemente. Hoone on seoses tänava tõstmistega oma põhikorruse põrandaga jäänud allapoole kõnnitee tasapinda ja seoses sellega vajab hoone alumiste palkide vahetamist ja vähemalt 30 cm tõstmist. Krundi hoonestus on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega. Krundi pindala on 1303 m² ja sihtotstarve väikeelamumaa.



Koidu tänav vaated

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringu ala asub Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Ümberringi asuvad tihedalt hoonestatud Karlova korterelamute krundid ja lasteaed.

Juurdepääs hoonetesse on Koidu, Kesk ja Lootuse tänavatelt. Detailplaneeringu lahendusega ei tehta ettepanekut Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.



Karoline lasteaed



Koidu 10 kortermaja garaazid

4. Planeeringu lahendus ja ehitusõigus

Planeeringuga suurendatakse hoonestusala. Olemasolevale hoonele (110 m²) antakse laienduseks ehitusala pinda kuni 53 m² ja kavandatakse kuni 3 korterit ning uusehituseks ehitusala pinda kuni 109 m² ja kavandatakse üksik- või kaksikelamu. Krundile pääs säilib ja krundi ei jagata. Krundile lubatakse kuni 2 kahekorruselist hoonet, millest üks on olemasolev laiendusvõimalusega elamu. Hoovihoone kõrgus ei tohi olla suurem, kui tänaväärne hoone. Lisaks on planeeritud olemasolev abihoone lammutada ja on reserveeritud ala uuele abihoonele (kuni 24 m²).



5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavaliiklusskeemi ega mõõtmeid.

Krundil on üks juurdepääs sisehoovi Koidu tänavalt ja kuni 8 auto parkimine on lahendatud krundil.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on vähene kõrghaljastus, millest osa jääb hoone laienduse alla ja likvideeritakse. Kavandatud on mitmeid uusi puid. Kruntide pinnakõrgust ega tänavate kõrgust ei planeerita muuta. Siseõu tuleb heakorrastada arvestades head heakorrastustava. Laste mänguväljak rajatakse krundi lõonapoolsesse ossa ja mitte suuremana, kui 21 m². Piirdena planeeritakse Koidu tänavaaäärde puitlippaede kõrgusega 1,2-1,5 m, kruntide vahele puit või võrkpiire kõrgusega 1,2-1,5 m.

7. Ehitistevahelised kujud

Olemasolevaid tuleohutuse klasse ei muudeta ja krundi kirdenurka kavandatakse tulemüür.

8. Tehnovõrgud ja rajatised

Tehnovõrkudest on olemasolev hoone varustatud elektri, telekommunikatsiooni, vee- ja kanalisatsiooniga. Perspektiivis on kavandatud krundile uus krundisisene hoone, mille varustamine toimub läbi olemasoleva hoone või krundil paiknevate kanalisatsiooni kaevude kaudu. Kui tarbimine suureneb rohkem, kui trasside dimensioonid võimaldavad, siis tuleb olemasolevaid liitumisi rekonstrueerida. Vastavalt Tartu üldplaneeringule asub krunt kaugkütte piirkonnas, kuid kuna katla võimsus on väiksem, kui 40 kw, siis ühendumine kaugkütte trassiga pole kohustuslik.

9. Keskkonnanõuded planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Krundil kogunev sajuvesi immutatakse pinnasesse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusest "Heitvee pinnasesse immutamise või veekogusse juhtimise nõuded". Vastavalt geoloogilise uuringu aruandele on võimalik sajuvete immutamine pinnasesse ja imbumisala põhja pindmise veehorisondi vahemik peab olema 1,5 meetrit. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Olemasolevat hoonet tõstetakse 30 cm ja laiendatakse kuni 53 m² hoonestusaluse pinnana. Katusekalded on 30°-45°. Välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid läbi eri aegade ja materjali kasutusi. Hoone välisviimistluseks kasutatakse puitlaudist ja krohvi.

Olemasoleva hoone juures kasutada olemasolevat laia voodrilauda. Katusekatteks kasutada kas katusekivi või valtsplekki. Hoone laiendus kavandada harmoonilise tervikuna. Avatäited võimalusel restaureerida.

Arhitektuursed detailid, avade mõõdud, katuseharja joon ja katuse kalle valida sobilikuna piirkonna miljösse. Uue hoone avatäited võivad olla kas puit või puitaluiniium raamil.

11. Servituutide vajaduse määramine

Kanaliseerimise trassi osale, mida kasutab ka Koidu 14 kinnistu omanik seatakse servituut Koidu 14 omaniku kasuks. Nii maapealsete kui -aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002. a määrust nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus";
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr 213 „Surveseadmete kaitsevööndi ulatus“.
- Teede ja sideministri 21. detsember 2000 määrus nr 122 „Liinirajatiste märgitamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud hoonete vaheline hea nähtavus ning territooriumi jälgitavus, hoonete asukohad võimaldavad rakendada video- ja naabrivalvet;
- juurdepääs kinnistule on konkreetselt määratletud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine.

Lisaks eeltoodule on hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- hoonete ja rajatiste materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende, lukkude jms. elementide kvaliteedile

13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ühendused tehnovõrkudega rajatakse krundiomanike ja võrguvaldajate omavaheliste kokkulepete alusel.

14. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi omanik peab ehitamise lõppedes taastama kõnnitee vähemalt praeguses olukorras.