

## 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
---------------------------	---

<b>D. Geoloogilise uuringu aruanne</b>	<b>9</b>
--	----------





Koidu tänava vaated

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringu ala asub Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Koidu tänava hoonestus on tihe ja valdavalt krundipiiril oleva ehitusjoonega ning kahekorruseliste kortermajadega. Krundi tagumine külg piirneb kahekorruselise lasteaia kinnistuga. Juurdepääs krundile on Koidu tänavalt. Detailplaneeringu lahendusega ei tehta ettepanekut Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.



Karoline lasteaed



Koidu 10 kortermaja garaazid

### 4. Planeeringu lahendus ja ehitusõigus

Planeeringuga suurendatakse krundi hoonestusala. Olemasolevat hoonet laiendatakse ning krundi keskele planeeritakse üksik- või kaksikelamu. Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel. Krundile pääs säilib ja krunti ei jagata. Hoovihoone kõrgus ei tohi olla suurem, kui tänaväärne hoone. Lisaks on planeeritud olemasolev abihoone lammutada ja on reserveeritud ala uuele abihoonele.



Kesk tänav



Koidu 12 hoov



## **5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavat liiklusskeemi ega mõõtmeid. Krundil on üks juurdepääs sisehoovi Koidu tänavalt ja parkimine on lahendatud vastavalt normatiividele.

## **6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringualal on vähene kõrghaljastus, millest osa jääb hoone laienduse alla ja likvideeritakse. Haljastusest 10 % ettenäha kõrghaljastusena. Kruntide pinnakõrgust ega tänavate kõrgust ei planeerita muuta. Siseõu tuleb heakorrastada arvestades head heakorrastustava. Laste mänguväljak rajatakse krundi lõonapoolsesse ossa ja mitte väiksemana, kui 21 m<sup>2</sup>. Piirdena planeeritakse puit või võrkpiire kõrgusega 1,2-1,5 m.

## **7. Ehitistevahelised kujud**

Hoonete tulepüsivusklass TP 3. 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 kehtivale Tartu üldplaneeringule asub krunt kaugkütte piirkonnas. Planeeringuga on antud võimalus uue hoone ühendamiseks kaugküttega ja vastavalt kehtivale üldplaneeringule on kaugküttega liitumine kohustuslik, kui katla võimsus on suurem, kui 40 kW. Olemasolevas hoones on ahiküte.

Elektrivarustus lahendada läbi uue 2-kohalise ühise peakaitsmega liitumiskilbi, mis paigutatakse olemasoleva hoone otsaseinale.

Krundil kogunev sajuvesi immutatakse pinnasesse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusest "Heitvee pinnasesse immutamise või veekogusse juhtimise nõuded". Vastavalt geoloogilise uuringu aruandele (Kommunaalprojekt, juuli 1972.a, vt lisade kaust lk 46-52.) on võimalik sajuvete immutamine pinnasesse ja imbumisala põhja pindmise veehorisondi vahemik on 1,5 meetrit.

Krundi piiril olev salvkaev säilitatakse ja kasutatakse vaid kastmisvee võtmiseks. Kaevu joogivee tarbeks kasutamisele võtmisel tuleb arvestada tingimusega, et heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud lähemal kui 50 meetrit joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

## **9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. 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 m<sup>2</sup> 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 puitaluumiinium raamil.

#### **11. Servituutide vajaduse määramine**

Kanalisatsiooni trassi osale, mida kasutab ka Koidu 14 kinnistu omanik seatakse servituut Koidu 14 omaniku kasuks.

Kesk tn 4 kinnistu omaniku kasuks on seatud servituut omada Koidu tn 12 kinnistul sinna käesoleval ajal ulatuvat Kesk tn 4 elamu osa, kasutada Koidu tn 12 kinnistut Kesk tn 4 elamu hooldus- ja remonttööde tegemiseks ning juhtida Koidu tn 12 kinnistule Kesk tn 4 elamult sinna kogunenud sademeid (vihmavesi, lumi ja jää).

#### **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.