



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP-121-13**

**Tartu linn**

# **KROONUAIA TN 38//40 KRUNDI DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Villaare OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Evelyn Jallai**

**Tartu  
2015**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	5
4.1. Krundijaotus.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus.....	5
4.3. Krundi hoonestusala määramine.....	5
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimikorraldus.....	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	6
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	7
4.7.1. Veevarustus.....	7
4.7.2. Reovee kanalisatsioon.....	7
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....	8
4.7.4. Elektrivarustus.....	8
4.7.5. Sidevarustus.....	8
4.7.6. Soojavarustus.....	8
4.7.7. Välisvalgustus.....	8
4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	9
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitselehti täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	9
4.10. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	9
4.11. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	9
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	10
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	10
4.15. Planeeringu elluviimise võimalused.....	10
5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE.....	11

### II GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	13
2. Olemasolev olukord	14
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	15
4. Põhijoonis	16
5. Tehnovõrgud	17
6. Illustreeriv joonis	18

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Villaare OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda krundile hoovimaja püstitamiseks ehitusõiguse määramist.

### Lähtedokumendid

- Kroonuaia tn 38//40 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 13.11.2014. a otsus nr 139.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ GPK Partnerid (liitsents nr 560 MA) poolt märts 2015 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr G-035-15).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)
- Teemaplaneering „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ (Tartu Linnavolikogu 18.09.2014 otsus nr 110)

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab Kroonuaia tn 38//40 (79513:013:0050) krunti.

Planeeringualal paikneb üks põhihoone. Restaureeritav ja laiendatav põhihoone on kahekorruseline (1 põhikorrus + katusekorrus) nelja korteriga elamu, mille välisviimistlusematerjaliks on horisontaalne puitlaudis ning katusekattematerjaliks valtsplekk (ehitusluba väljastatud Tartu Linnavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 590).

Krunt on piiritletud osaliselt puitlippaia, osaliselt metallvõrkaiaga.

Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35,12 – 37,31.

Krundil on olemas vee-, reoveekanaliseerimis- ja sademeveekanaliseerimis-, elektri- ja keskkütteühendus.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringualal paikneva krundi kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Ehitusalune pindala, m<sup>2</sup> (geoalusel)</i>
Kroonuaia tn 38//40	2431	Elamumaa	181

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringu ala asub Tartu linna Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal ja Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala Kroonuaia poolse osa juhtfunktsiooniks segahoonetusala ning krundi ülejäänud osa väikeelamute maa (vt joonis nr 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Teemaplaneeringu „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonetusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ järgi on planeeringuala korterelamu maa-ala.

Vastavalt teemaplaneeringule on Supilinna miljööväärtusega hoonetusala (edaspidi miljööväärtusega ala) kaitse eesmärk tagada 19. sajandil kujunenud ainulaadse hoonetuslaadiga piirkonna üldilme, algselt säilinud krundistruktuuri, tänavavõrgu, tänavaruumi, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine ja taastamine. Miljööväärtusega ala kaitse eesmärgiks on piirkonna üldilme ja väärtuslike üksikobjektide säilitamine.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad kahe- kuni kolmekorruselised korterelamud. Supilinna puhul on tegemist põhiliselt elamupiirkonnaga, kus asuvad mõned äri- ja teenindusettevõtted. Supilinna hoonestuse põhilised välisviimistluse materjaliks on horisontaalne puitlaudis, esineb ka krohvitud hooneid. Katusetüüpidest domineerib viilkatus, katusekalded jäävad vahemikku 30 – 50°.

Supilinnale on iseloomulik, et hooned paiknevad tänavajoonel kas fassaadi või hoone otsaseinaga ning abihooned asuvad krundi sisemuses. Iseloomulikud on pigem pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundi piir on lühem, kui tänavaga risti olev krundipiir (vt joonis 3).

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Valdavaks on puitlipp- ja plankaiad, esineb ka metallvõrkaedu.

Ühistranspordi peatus asub vahetult krundi lähistel Kroonuaia tänaval.

Tabelis 2 on toodud lähiümbruse kruntide koormusindeksite ja ehitusaluste pindalade võrdlus planeeritud kruntide vastavad andmetega. Lisaks on välja toodud piirkonna kruntide keskmine koormusindeks ja ehitusalune pindala.

**Tabel 2. Lähipiirkonna kruntide koormusindeksid**

<b>Krundi aadress ja/või positsiooni nr varem koostatud planeeringus</b>	<b>Krundi pindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Krundi suurim lubatud või olemasolev ehitusalune pindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Suurim lubatud korterite arv</b>	<b>Koormusindeks</b>
Kroonuaia tn 32	3547	975	26	136
Tähtvere tn 3b	1941	502	20	97
Herne tn 32 // 34	983	256	13	76
Herne tn 34a	979	244	6	163
Herne tn 2 // 4	509	258	6	85
Herne tn 11	703	291	7	100
Kroonuaia tn 42	2230	260	6	372
Kroonuaia tn 34 // 36	1258	251	6	201

<b>Krundi aadress ja/või positsiooni nr varem koostatud planeeringus</b>	<b>Krundi pindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Krundi suurim lubatud või olemasolev ehitusalune pindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Suurim lubatud korterite arv</b>	<b>Koormusindeks</b>
Kroonuaia tn 28 // 30	749	140	3	250
Kroonuaia tn 26	460	222	10	46
Herne tn 42 (pos 1)	700	150	5	140
Herne tn 42 (pos 2)	729	209	6	122
<b>Keskmine:</b>	<b>1232</b>	<b>313</b>	<b>9,5</b>	<b>149</b>
Kroonuaia tn 38 // 40	2431	466	10	243

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1. Krundijaotus

Krundijaotust ei muudeta.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Planeeritud hoone võimalike rõdude ja terrasside pindala ei arvestata suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse.

Planeeritud hoone absoluutkõrguse määramisel on lähtutud krundi tänavaäärse põhihoone harja absoluutkõrgusest kui ka suthelisest kõrgusest (vt joonis 4). Tänavaaärsel põhihoonel säilib olemasolev absoluutkõrgus.

### 4.3. Krundi hoonestusala määramine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud teemaplaneeringust „Supilinna linnaosa miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“. Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4. Rõdud ei tohi ulatuda üle hoonestusala piiri.

### 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimikorraldus

Planeeringulahendus ei muuda Kroonuaia tänava liikluskorraldust. Planeeritud sõidukite juurdepääs krundile peab toimuma üle kõnnitee. Kõnniteed alla ei lasta. Juurdepääs krundile toimub Kroonuaia tänavalt.

Krundi parkimine on lahendatud krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist parkimise vahevööndiga. Vastavalt lähteseisukohtadele on ettenähtud vähemalt 1 parkimiskoht ühe korteri kohta. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv ja paigutus on ära toodud tabelis 3 ning joonisel nr 4. Krundisisese parkla ja kõnniteede katteks on soovitatud kasutada

betoonkivi (joonisel näidatud ulatuses lubatud murukivi). Kõnniteed, parkla ja sissesõit tuleb täpsustada vastava projektiga. Parklale tuleb paigaldada õlipüüdur.

Krundil on kavandatud jalgrataste hoidmine nii planeeritud abihoones kui ka õues põhijoonisel toodud asukohas. Õues paikneva jalgrattahoidja külge peab saama jalgratast kinnitada raamist. Jalgrataste parkimiskohtade standardist lähtuv vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 4.

**Tabel 3. Parkimiskohtade arv krundil**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Põhihoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Maksimaalne lubatud korterite arv</b>	<b>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003)</b> parkimiskohta korteri kohta	<b>Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv</b> (vastavalt lähteseisukohtadele)
Kroonuaia tn 38 // 40	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4 (2-toal olol hoones)	0,8	3,2 / 4
		6 (plan)	0,9	5,4 / 6
	Kokku:	10		<b>8,6 / 10 + 1*</b>

\* külaliste parkimiskoht

**Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Põhihoone liik</b>	<b>Parkimiskohtade vajadus</b> 1 pk/suletud brutopinna m2 kohta	<b>Põhihoonete orienteeruv suletud brutopind, m<sup>2</sup></b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv</b>
Kroonuaia tn 38//40	Korruselamu	1 pk / 100	700*	7	10

\* täpsustatakse projekteerimise käigus

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmargiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Supilinnale omased puuliigid on näiteks remmelgas, pihlakas, pappel. Hooviala kujundusel lähtuda ajalooliselt väljakujunenud laadist (kõrghaljastus, viljapuuaiad, peenramaad).

Kruntide haljastuse osakaal peab olema vähemalt 50% krundi pindalast. Põhijoonisel toodud lahendus vastab haljastus osakaalule 51,8%. Haljasala kogupindalast vähemalt 20% peab olema kõrghaljastatud.

Põhijoonisel on toodud võimaliku mänguväljaku asukoht. Mänguväljaku asukohta täpsustada projekteerimise käigus.

Planeeringuala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sademetevee ärajuhtimine ning piirete ja väravate rajamine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### 4.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelise tuleohutusküja laiuseks sätestab majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutusküja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Kui hoonete vaheline kaugus jääb vahemikku 4-8 m peab hoone sein vastama tuletõkkeseina EI-30 nõuetele. Põhijoonisel on toodud olemasoleva hoone (Kroonuaia tn 38) varem koostatud projektidega määratud tuletõkkeseina EI-30 rajamise kohustus. Lähim naaberkrundi hoone asub põhihoonest ca 6,8 m kaugusel.

Planeeritud abihoonete hoonestusala on planeeritud naaberkrundi piiril paiknevate abihoonete vastu. Abihoonete vahele on planeeritud tule müüri rajamise kohustus (vt joonis 4).

Planeeritud põhihoone hoonestusala on planeeritud olemasolevatest ja planeeritud hoonetest vähemalt 8 meetri kaugusele (vt joonis 4).

1-2 korruseliste hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

#### **4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

##### **4.7.1. Veevarustus**

Krundi veevarustus on lahendatud vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, 18.03.2014 INF/232.

Olemasolev veeühendustorustik on asendatud kogu kinnistu veetarvet rahuldava veetoruga. Krunt on varustatud veega ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Planeeritud hoone jaoks on varem kavandatud veetorustik olemasolevast hoonest (vt joonis 5).

Planeeritud hoone on planeeritud ühendada krundile varem rajatud veetorustikust (vt joonis 5). Torumaterjalina kasutada PE survetoru. Torustik ja kõik detailid peavad vastama PN10 surveklassile.

##### Tuletõrjerveevarustus

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Kroonuaia tn 32 hoone lähistel, ca 44 m kaugusel krundi olemasolevast hoonest ning ca 83 m kaugusel planeeritud põhihoonest (vt joonis 4).

##### **4.7.2. Reovee kanalisatsioon**

Krundi reovee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, 18.03.2014 INF/232.

Krundi reovesi on juhitud Kroonuaia tn DN 450 kanalisatsioonitorustikku. Planeeritud hoone jaoks on krundile rajatud kanalisatsioonitorustik.

Planeeritud hoone on planeeritud ühendada krundile varem rajatud kanalisatsioon torustikku (vt joonis 5).

Torustik projekteerida SN8 rõngasjäikusega PVC torudest. Nõutav minimaalne läbimõõt hoone väljundil (hoonest esimese kaevuni) on De 110. Kaevude vähim lubatud läbimõõt ühendustorustikul on De 400/315. Kaev peab asuma torustiku igas pöörde- ja hargnemiskohas. Kinnistutorustikul peab asuma vähemalt üks kaev.

Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

#### **4.7.3. Sademeveekanaliseerimine**

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele ühisveevärgi- ja kanaliseerimisvõrguga liitumiseks, 18.03.2014 INF/232.

Krundi sademevesi juhitakse Kroonuaia sademeveekollektorisse De 600. Krundile on varem projekteeritud ja rajatud sademeveetorustik koos restkaevudega ning ühendatud tänavatorustikku.

Planeeritud hoone sademeveetorustik on planeeritud ühedada krundile rajatud sademeveetorustikku (vt joonis 5).

Materjalina kasutada vastavat sertifikaati omavat SN8 rõngasjäikusega torumaterjali (PE/PP). Kaevude vähim lubatud läbimõõt kinnistutorustikul on De 400/315.

Kinnistule tuleb paigaldada õlipüüdur, kui rajatakse 10 või enama parkimiskohaga parkla (vt joonis 5).

Põhihoonete ümber on ettenähtud drenaaži rajamise võimalus. Planeeritud drenaažitorustik on planeeritud ühedada sademeveekanaliseerimisvõrgu torustikku.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimisvõrgu torustikku on keelatud.

#### **4.7.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest madalpinge liitumiseks nr 217955, väljastatud 28.02.2014.

Krundi piiril asub olemasolev liitumiskilp. Olemasoleva hoone säilitab olemasoleva ühenduse. Planeeritud hoone on kavandatud ühendada krundile varem liitumiskilbist uue hoone suunal rajatud kaabelliinist (vt joonis 5).

Sõidutee alla jääv kaabelliin näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorusse.

#### **4.7.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Telekom AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 25437668, koostatud 02.11.2015.

Paigaldada alates sidekaevust 2783 /Herne ja Kroonuaia ristmikul/ 4-kiuline optiline kaabel kuni planeeritud hooneni. Hoonesse paigaldada sidekapp ja sidekappi paigaldada TT-24 ning otsastada seal kaabel. Sidevõrk ehitada optikal. Korterite sisevõrk ehitada CAT5e/CAT6 kaablitega.

#### **4.7.6. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistest tingimustest nr 153/15 soojustorustiku ja soojusvõlme projekteerimiseks, 24.11.2015. a.

Planeeritud hoone soojusvõrgu ühenduskohaks on Kroonuaia tn 38 // 40 krundisisene DN32 soojustorustik (vt joonis 5).

Soojavarustuse võib lahendada ka lokaalselt kasutades elektrit, puitu, vedelkütust või õhk-vesi kütet.

#### **4.7.7. Välisvalgustus**

Parkla on planeeritud valgustada. Õueala valgustus lahendada vajadusel projekteerimise käigus.



#### 4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeringuala piirides ja väljaspool asuvate planeeritud trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 5.** Planeeritud tehnovõrkude koondtabel

	<i>Planeeritud tehnovõrk Kroonuaia tn 38 // 40 krundil, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk tänavalaal, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk Kroonuaia tn 34 // 36, m</i>
<b>Veetorstik</b>	9	-	-
<b>Reoveekanal</b>	9	-	-
<b>Sademeveekanal</b>	15	-	-
<b>Drenaaz</b>	79	-	-
<b>Soojatrass</b>	2 x 38	-	-
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	14	-	-
<b>Sidekanal</b>	54	-	1

#### 4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Korterelamute rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu ning Supilinna linnaosa teemaplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel (joonis 4). Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

#### 4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

#### 4.10. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

#### 4.11. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4). Planeeritud hoone ±0,00 määratakse projekteerimise käigus.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, Supilinna miljösse sobiv ning arvestama teemaplaneeringus „Supilinna linnaosa miljöväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ sätestatut.

Põhihoonetel võib olla katusedetaile, mille kalle võib olla väiksema kaldega kuni 30°.

Krundile planeeritud abihoone katus võib olla ühepoolse kaldega ning väiksema kaldega kui 30°.

#### 4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 6 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

**Tabel 6. Servituutide vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust põhjustav objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Kroonuaia tn 34 // 36	Kroonuaia tn 38 // 40	Olemasolev ja planeeritud sidekanalisatsioon	Tagada sidevarustuse võimalus

#### 4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- Tänavala alalt on planeeritud kruntidele üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### 4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Vajadus puudub.

#### 4.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundile planeeritud juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Krundi ehitusõiguse ja piirde realiseerib krundi igakordne omanik.

Naaberkrundi piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub kokkuleppel naaberkrundi omanikega.

Planeeringuga ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 7.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
1.	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	Margo Lempu	06.01.2016 nr K-ML/2	Lisad lk 62 (joonis nr 4), viseeritud seletuskiri lk 6, 7 (koopia lisad lk 41-43)	
2.	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, arendusjuht	22.12.2015 nr 882	Joonis 5 (koopia lisad lk 44)	
3.	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	22.12.2015 nr 7189975437	Lisad lk 37-38	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4.	Eesti Telekom AS	Aleks Kask	22.12.2015 nr 25723434	Lisad lk 39-40	1) Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. 2) Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. 3) Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
5.	AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	05.01.2016	Joonis 5 (koopia lisad lk 44)	

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
6.	Kroonuaia tn 42	Marja Unt		Lisad lk 39-40	Kroonuaia 42 korteriomanike ettepanekud: <b>1)</b> planeerida hoonestusala 4 m kaugusele Kroonuaia tn 42 krundipiirist - täidetud <b>2)</b> soovitakse valguse ja varju analüüsi – lähtudes planeeritud hoone paiknemisest Kroonuaia tn 42 hoone ja krundi suhtes ning planeeritud hoone kõrgusest (ca 8,2 m maapinnast) võib väita, et on tagatud Kroonuaia tn 42 hoone ja krundi piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.
		Raul Pirbe Kätlin Jansons		Lisad lk 45, 61	Saadetud kiri 12.01.2016, tagastatud tähtaja möödumisel 01.02.2016
7.	Kroonuaia tn 34 // 36	Olga Korb		Lisad lk 46, 58	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 25.01.2016
		EXEST OÜ		Lisad lk 47, 57	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 19.01.2016
		Siiri Põldma		Lisad lk 48, 60	Saadetud kiri 12.01.2016, tagastatud tähtaja möödumisel 01.02.2016
		Katre Tatrik		Lisad lk 49, 56	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 15.01.2016
		Indrek Hiiesalu		Lisad lk 50, 57	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 22.01.2016
		Marina Schmidt		Lisad lk 51, 59	Saadetud kiri 12.01.2016, tagastatud tähtaja möödumisel 01.02.2016
8.	Herne tn 14	Egert Everaus Hele Everaus		Lisad lk 52, 57	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 20.01.2016
9.	Kroonuaia tn 38 // 40	Ago Albert		Lisad lk 53, 58	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 26.01.2016
		Maris Albert		Lisad lk 54, 56	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 15.01.2016

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
	Kroonuaia tn 38 // 40	Katre Pent Marko Pent		Lisad lk 55, 56	Saadetud kiri 12.01.2016, väljastatud 15.01.2016
		Villad Varad OÜ, Imre Soosaar	10.02.2016	Lisad lk 62 (joonis nr 4)	