

KROONUAIA TN 27 KRUNDI DETAILPLANEERING

Töö nr DP-6/16 ESKIIS

*Objekti asukoht: Tartu linn, Kesklinna linnaosa,
vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27006)*

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Hulknurk OÜ***

*Planeeringu koostaja:
Hulknurk OÜ, reg nr 12066458, Kalevi 109-5, Tartu*

*Koostaja: Astrid Arula
Tel 51 71 503
astridarula@gmail.com*

Vastutav spetsialist: Triin Nurmsalu, maastikuarhitekt

SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta	3
2. Olemasolev olukord.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	5
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
8. Ehitistevahelised kujad	7
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
10. Kooskõlastuste koondtabel.....	7

Joonised on esitatud eraldi digitaalsete failidena:

Situatsiooniskeem – joonis 1

Olemasolev olukord – joonis 2

Planeeringuala maakasutus ja kitsendused – joonis 3

Põhijoonis – joonis 4

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneering algatati 08. detsembri 2016.a Tartu Linnavolikogu otsusega nr 399 „Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.“

Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Kobras OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 2016-078, välja antud 13.06.2016;
- Building Numerics OÜ poolt koostatud töö „Kroonuaia 27 (Tartu) aadressile kavandatava hoone mõju analüüs naaberhoonete insolatsiooniolukorrale“, mai 2016.
- Tartu Linnavolikogu 1.07.2016 otsusega nr. 366 kehtestatud „Tartu kesklinna üldplaneering“.
- FIE arhitekt Kaja Ontoni poolt koostatud „Elamu Kroonuaia tn 27, Tartu muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks“, 2012 ja „Kroonuaia tn 27 kinnistu, Tartu muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks“, 2013.
- Tartu Linnavalitsuse 5. septembri 2006. a korraldusega nr 1325 kehtestatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneering,
- Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“;
- Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004 määrus nr 218 ja 21.03.2005 määrus nr 126 „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006;
- Tartu linna ehitusmäärus.

Andmed planeeritava krundi kohta (kinnistusregistri andmed):

Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kroonuaia tn 27	1300	4935103	79507:001:0018	Elamumaa 100%

2. Olemasolev olukord

Planeeritav Kroonuaia tn 27 krunt suurusega 1300 m² asub Tartu kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Planeeritavale krundile on juurdepääs Kroonuaia tänavalt. Kroonuaia tn 27 krundi põhimaht asub sisehoovis. Krundil asub ehitusregistri järgi 1842.a. ehitatud muu kolme või enama korteriga elamu, mille ehitisealune pindala on 228 m², korruselisus 1.

2002.a. on võetud ehitisluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks. Hoone edelaosas on välja ehitatud kaks täiskorrust ja pööning, katuseharja abs kõrgus on 45,13 m.

Kroonuaia tn 27 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 5. septembri 2006. a korraldusega nr 1325 kehtestatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneering, millega on käsitletud Kloostri

tn 5, Kloostri tn 3, Kroonuaia tn 25a ja Kroonuaia tn 27 krunte (endine aadress Kloostri 3, 7). Detailplaneeringu eesmärgiks oli krundipiiride muutmise ja parkimislahenduse andmine.

Hoonele on koostatud 2012.aastal „Elamu Kroonuaia tn 27, Tartu muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks“, mis sätestavad olemasoleva hoone rekonstrueerimise osas muuhulgas, et hoone katuseharja kõrgust ei ole lubatud tõsta olemasoleva plekk-katuse harjast kõrgemale. Olemasoleva plekk-katuse harjakõrgus on 45,13.

Krunt on peamiselt tasase reljeefiga, krundi lõunakülg piirneb ca 3 meetri kõrguse nõlvaga, mille alla on aastate jooksul mattunud vana Tartu linnamüür. Maapinna absoluutkõrgus planeeritaval krundil on peamiselt vahemikus 35,3-36 m.

Krundil paiknev kõrghaljastus on väheväärtuslik, mille enamuses moodustavad vanad õunapuud. 04.10.2016 on väljastatud raieluba 8 raagremmelga raieks.

Olemasolevatest tehnovõrkudest asuvad Kroonuaia tänaval kõrge- ja madalpinge maa- ja kaabelliin, veetorustik ja side-, reoveekanaliseerimisvõrk ning kaugkütte torustik. Krundil paikneb reoveekanaliseerimisvõrk ning olemasoleva hoone ümber on rajatud drenaaž.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava krundi naabruses asuvad peamiselt 2-3 korruselised korterelamud ja ärihooned.

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, piirnedes põhjast ühesuunalise Kroonuaia tänavaga ning Kroonuaia 25a krundiga, mis on moodustatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringuga ning Kroonuaia tn 25 omaniku omanduses ja kasutuses. Kroonuaia tn 25a ja Kroonuaia tn 27 vahel on rahuldavas seisus puitlippaed.

Üle Kroonuaia tänava asub miljöövärtuslik Supilinna linnaosa.

Kroonuaia tn 27 idanaabrika on kinnistu Kroonuaia tn 29 // 31, kus asuvad kaks korterelamut – 2- ja 3-korruseline. Kruntide vahel asub uus puitlippaed.

Lõunas nõ nõlva peal asuvad kinnistud Lai tn 26 // 28, kus asuvad kaks kolmekorruselist äripindadega kortermaja, millest Lai tn 28 on tunnustatud ehitismälestiseks, ja Kloostri tn 1b // Lai tn 24, kus asub ehitismälestiseks tunnustatud 2-korruseline äri- ja elamuhoone ning ehitamisel on detailplaneeringuga kavandatud 3-korruseline kortermaja.

Vastavalt ehitisregistrile asub ühesuunalise Kloostri tänava ääres planeeringualast kagu- ja läänesuunas aadressiga Kloostri tn 1 kahekorruseline üksikelamu ning Kloostri tn 5 ühekorruseline (tegelikult 1 täiskorrus ja katusekorrus) hambaravi-ärihoone. Kloostri tn 5 ja Kroonuaia tn 27 krundi vahele jääb krunt Kloostri tn 3, millel asub 2-korruseline (tegelikult 2 täiskorrust ja katusekorrus), muu kolme või enama korteriga elamu. Kehtivas detailplaneeringus on seatud nõue, et krundi Kloostri tn 3 ehitustegevuse puhul (elamu rekonstrueerimine, kapitaalremont vms) tuleb sinna projekteerida ühepereelamu. Kroonuaia ja Kloostri tänava nurgas asub 2-korruseline (tegelikult 2 korrust ja katusekorrus) kortermaja aadressiga Kloostri tn 9.

Piirkonna hoonestuse välisviimistluses domineerivad puitlaudis, krohvitud pinnad. Lähimate hoonete katuste tüübid on viil- või kelpkatused, kus katusealuseid pööninguid on kasutusele võetud elamispindadena. Tavapärased on uugid ja katuseaknad, katusekattematerjalidest eterniit, kivi ja plekk.

Planeeritava hoone puhul on viilkatus koos uukidega põhjendatud, kuna on sobiv ümbritsevate hoonete katusekujuga.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja planeeritava uue hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on aluseks võetud koostatud muinsuskaitse eritingimusi, mis järgivad olemasolevate hoonete kõrgusi lähiümbruses.

Analüüsitud on naaberhoonete kõrguseid, millest lähtub, et hoonete absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43.11 – 50.03 m.

Planeeringuala lähedusse jäävad mitmed rohealad nagu Tartu botaanikaaed ca 130 meetrit idasuunas ja sealt edasi planeeringualast ca 300 m kaugusel Emajõgi ja selle äärsed liikumisrajad. Minnes planeeringualast lääne suunas, asub ca 330 m kaugusel Toomemägi.

Peamine liikluskoormus lähiümbruses langeb ühesuunalisele Kroonuaia tänavale ja kahe-suunalisele Laiale tänavale. Jalakäijate peamiseks liikumissuunaks on Kroonuaia, Lai ja Kloostri tänavad, kus on võimalik liigelda mõlemal pool sõiduteed asuvatel kõnniteedel. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Kroonuaia ja Laial tänaval.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on krundi maakasutuse juhtfunktsioon segahoonestusala, kus lubatud korruselisus on 2-4 korrust. Tartu linna üldplaneeringut täpsustav Tartu kesklinna üldplaneeringuga on Kroonuaia tn 27 kinnistu maakasutuse kasutusotstarbeks määratud korterelamu maa-ala, lisaks olemasolevale hoonele kavandatud võimalik uushoonestusala (lubatud korruselisus 2). Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule ja kesklinna üldplaneeringule. Lähipiirkonna maakasutus ja kitsendused on ära toodud joonisel nr 3.

Planeerimise lahendus

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta Kroonuaia tn 27 kinnistu piire.

Krundi Kroonuaia tn 27 ehitusõigusega määratakse

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;

Planeeritud krundile majade vahele sisehoovi tekivad vanalinnale iseloomulikud hubased sopilised nurgakesed elanike vabaõhu puhkuseks, kuhu on suvisel ajal sobiv paigutada laudu-toole.

Vastavalt Building Numerics OÜ poolt koostatud töö „Kroonuaia 27 (Tartu) aadressile kavandatava hoone mõju analüüs naaberhoonete insolatsiooniolukorrale“, mai 2016 on naaberhoonetel nõuetekohane insolatsioon tagatud.

Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ning kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala paigutamisel on arvestatud koostatud muinsuskaitse eritingimusi ning kuurile-abihoonele on leitud loogiline asukoht naaberkrundi kuuride pikendusena.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs sõidukitega, ratturile kui ka jalgsi liiklejatele on planeeritud Kroonuaia tänavalt. Krundi laius Kroonuaia tänaval on ca 7 m. Kroonuaia tänav on ühesuunaline. Krundile saab sõita Kroonuaia tänavalt kui ka Kroonuaia tänavale vasakpöördega.

Planeeritav krunt asub asub Kesklinna üldplaneeringu järgi asumis V5, kus on ära toodud, et asum kujutab endast üleminekut Laia tänava kesklinlikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolisse eeslinlikku elurajooni. Kesklinna planeeringuga seatakse eesmärgiks säilitada asumi praegune arhitektuur ja sellest tulenev elukeskkond ning rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.

Parkimine krundil on ette nähtud krundisisestelt rajatavatel parkimiskohtadel lähtuvalt Eesti Standard EVS 843:2016, "Linnatänavad", linnakeskuse normi alusel järgmiselt:

Parkimisnorm	Olemasolev hoone	Uus hoone
1-2-toalised korterid	0,6 parkimiskohta ühe korteri kohta	0,9 parkimiskohta ühe korteri kohta
3- ja enama toalised korterid	0,8 parkimiskohta ühe korteri kohta	1,1 parkimiskohta ühe korteri kohta

Maksimaalne planeeritud parkimiskohtade arv krundil on 10. Täpne parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus.

Parkimiskohtade mõõdud vastavad standardile – sõidukoha tavalaius on 2,6 m, sein ja aia vahel 3m ning aia ääres sissesõidutee kõrval 2,85 m lai. Parkimiskoha pikkus on 4,6 m, kuna parkimiskoha otsaserva piirab madal äärekivi.

Sissesõidu kõrvale on planeeritud prügikastid, mis on mugava juurdepääsuga prügiautole.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa ja vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.

Kroonuaia tn 27 on planeeritud piirata Kroonuaia tn 25a poolses küljes piirdeaia ja piirdeaed rajatakse ka planeeritaval krundil asuva olemasoleva hoone ja Kloostri tn 3 asuva olemasoleva kuuri vahele.

Piirete paiknemine ja haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitistevahelised kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015. a nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Kuna olemasoleval hoonel ei ole tagatud minimaalne tuleohutuskuja (8m) naaberkinnistutel paiknevate ehitistega (Kloostri tn. 1, 3, 5 ja 9), siis tuleb tuleohutusnõuete täitmiseks hoone naaberkinnistu poolsed välisseinad ja tagumise külje katus ehitada tuletõkke klassile EI30 (avatäited EI15).

Uuel planeeritaval hoonel on tagatud tuleohutuskujad 8 m naaberkinnistu hoonetest.

Krundile kavandatud kuur on naaberhoonetele lähemal kui 8 m ja seetõttu tuleb rajada krundi naaberkinnistute poolsed seinad tulemüürina ning krundi siseselt rajada kas kuuri või eluhoonete seinad, mis on lähemal kui 8 m tuletõkke klassile EI30.

Hoone tulepüsisusklass ja tuletõkke tarindid tuleb määrata projekteerimise käigus.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Täpsustuvad planeeringu koostamisel

10. Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastused					
<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse ärakiri</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht</i>	<i>Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</i>
1					