

KROONUAIA TN 27 KRUNDI DETAILPLANEERING

Töö nr DP-6/16 ESKIIS

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Kesklinna linnaosa***

*Tellija: **Tartu Linnavalitsus***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Hulknurk OÜ, Kristjan Gross***

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 maakasutus ja kitsendused	4
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	6
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	8
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8

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.“

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi hoovialale täiendava 2-korruselise korterelamu ja abihoone-kuuri 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;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
- Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad".
- Tartu linna ehitusmäärus.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“.

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 miljöopiirkonnas. Planeeritavale krundile on juurdepääs Kroonuaia tänavalt, samas tänaväärne krundiosa on kitsas, vaid ca 7 meetrit. Kroonuaia tn 27 krundi põhimaht asub sisehoovis. Krundil asub ehitusregistri järgi 1842.a. ehitatud muu kolme või enama korteriga elamuhoonde, mille ehitisalune pindala on 228 m², korruselisus 2.

2002.a. on võetud ehitusluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks. Ehitustegevusega on alustatud, aga see on pooleli jäänud, kuid see on kujundanud hoone olemasolevat välisilmet. Hoone edelaosas on välja ehitatud kaks täiskorrust ja pööning, katuseharja abs kõrgus on 45,13 m. Kuna hoone on ca 15 aastat seisnud tühjana ja hooldamata, on selle üldseisukord muutunud halvaks ning selle taaskasutuselevõtuks elamuna vajab olulisi ümberehitusi.

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 muutmine 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.

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 maakasutus ja kitsendused

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

Lõunas nõlvaga peal asuvad kinnistud Lai tn 26 // 28, kus asuvad kaks kolmekorruselise äripindadega kortermaja, millest Lai tn 28 on tunnistatud ehitismälestiseks, ja Kloostri tn 1b // Lai tn 24, kus asub ehitismälestiseks tunnistatud 2-korruselise äri- ja elamuhoonet ning ehitamisel on detailplaneeringus kavandatud 3-korruselise kortermaja.

Ühesuunalise Kloostri tänava ääres planeeringualast kagu- ja läänesuunas asub aadressiga Kloostri tn 1 kahekorruselise ühepereelamu ning Kloostri tn 5 kahekorruselise hambaravi-ärihoone. Kloostri tn 5 ja Kroonuaia tn 27 krundi vahele jääb krunt Kloostri tn 3, millel asub 3-

korruseline ühepereelamu, mis detailplaneeringu järgi võiks olla ka kasutusel 5 korteriga korterelamuna. Kroonuaia ja Kloostri tänava nurgas asub kolmekorruseline kortermaja.

Kroonuaia 27 ei jää ühegi ehitismälestise kaitsevööndisse, lähimad ehitismälestised (kaitsevöönd 50 m mälestise välispiirist) jäävad Laia tänava äärde ning ca 70 m kaugusele planeeringualast.

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.

Kroonuaia tn 27 krundile koostatud "Muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks" sätestavad olemasoleva hoone rekonstrueerimise osas muuhulgas, et hoone katuseharja kõrgust ei ole lubatud tõsta olemasoleva plekk-katuse harjast kõrgemale. Olemasolev plekk-katuse harjakõrgus on 45.13 m.

Koostatud "Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks" sätestavad uue hoone planeerimise osas muuhulgas, et krundile võib kavandada ühe täiskorruse ja katusekorrusega eluhoone. Hoone põhikehandi ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 125 m², millele võib lisanduda väljaulatuv osa maksimaalse ehitusaluse pinnaga 16 m². Hoone peab teistest hoonetest olema vähemalt 8 m kaugusel. Hoone tuleb planeerida viilkatusega ning katuseharja kõrgus ei tohi olla suurem kui 8 m ja kõrgem olemasoleva hoone plekkkatuse harja kõrgusest.

Analüüsitud on naaberhoonete kõrguseid, millest lähtub, et hoonete absoluutkõrgused 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 teisele poole st lääne suunas, asub ca 330 m kaugusel Toomemägi.

Peamine liikluskoormus lähiümbruses langeb ühesuunalisele Kroonuaia tänavale ja kahesuunalisele 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 kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad“ kohaselt jääb planeeritav ala arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse, mistõttu on alal kaevetööde käigus vajalik tagada arheoloogiline järelevalve ja leidude ilmnemise korral teostada ka arheoloogilised uuringud.

Lisaks jääb planeeringuala terves ulatuses Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse ja seoses sellega on koostatud muinsuskaitse eritingimused olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ning detailplaneeringu koostamiseks uuele hoone ehitusõiguse määramise eesmärgiga. Muinsuskaitse eritingimustega on planeeringulahenduses arvestatud.

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;

Krundile on planeeritud lisaks olemasolevale hoonele üks 2-korruseline kuni 5 korteriga korterelamu ning üks kuur-abihoone. Krundi suurim lubatud ehitisealne pindala on 410 m² – ja täisehitusprotsent kuni 32% (lubatud täisehitusprotsent Kesklinna üldplaneeringu järgi on maksimaalselt kuni 40). Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud korterelamumaa. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- 11220 Kolme või enama korteriga elamud;

Krundi suurim korterite arv on kuni 13 ja parkimiskohti kuni 10. Uus kavandatud hoone peab olemasolevatest hoonetest olema minimaalselt 8 meetri kaugusel, et tagada tuleohutus ja insolatsioon. Planeeritava krundi ja Kroonuaia 29//31 äärde on kavandatud põõsashaljastus (hekkipuud vms), mänguväljak ja säilitatavad õunapuu, veel on määratud haljastust olemasoleva Kroonuaia tn 27 hoone ja uue hoone vahele ning lõunaküljes asuvale nõlvale.

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

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

Lubatud suurima korterite arvu määramisel on lähtutud Tartu linna ehitusmäärusest, kus on sätestatud, § 4. Planeeringu koostamise algatamine, punkt (8), lõige 1, et väljaspool miljööväärtusliku hoonestusega alasid ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskust peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda, samuti vanalinnale omasest tavapärasest tihedamast hoonestusest.

Hoonete kasulik pind arvestuslikult ei ole suurem kui 600 m², mis võimaldab krundile kavandada ka kesklinnas/vanalinnas hinnatud väiksemaid üürikortereid ning seniorkortereid.

Peamised parkimiskohad paigutatakse krundi lõuna külge, nõlva alla.

Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

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 krundile kavandatud Kroonuaia tänavalt. Krundi laius Kroonuaia tänavalt on ca 7 m. Kroonuaia tänav on ühesuunaline. Krundile saab sõita Kroonuaia tänavalt kui ka Kroonuaia tänavale vasakpöördega.

Nii auto- kui ka jalgvärv on planeeritud Kroonuaia tänavast ca 10,5 m kaugusele, et häirida võimalikult vähe Kroonuaia tänav liiklust ja tagada sujuv sissesõit Kroonuaia tänavalt krundile – Kroonuaia tänavalt tulev liikleja saab krundile sisse pöörata ja vajadusel oodata juba krundil värvate avanemist. Samuti on krundilt väljasõitjal mugav sõita värvatest välja ning oodata sobivat hetke krundilt väljasõidu tegemiseks.

Igapäevast autoliiklust krundil prognoositakse pigem minimaalseks, kuna krunt asub kesklinnas ning sealt on väga hea liikuda linna kõikidesse osadesse- eriti kesklinna, kus asuvad peamised töökohad ja meelelahutusasutused - nii jalgsi kui ka ühistranspordiga, seega võib eeldada, et enamik autosid igapäevaselt peamiselt seisavad hoovis. Kesklinna läheduse tõttu saavad ilmselt osad väikesed korterid olema kasutuses ka üüri- ja seniorkorteritena, mille parkimisvajadused on väikesed.

Planeeritav krunt Kroonuaia tn 27 asub asub Kesklinna üldplaneeringu järgi asumis V5, kus on ära toodud, et asum kujutab endast üleminekut Laia tänava kesklinnikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolisse eeslinnikku elurajooni. Kesklinna planeeringuga seatakse eesmärgiks säilitada asumi praegune arhitektuur ja sellest tulenev elukeskkond ning rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.

Parkimine krundil on ette nähtud krundisisestel rajatavatel parkimiskohtadel lähtuvalt Eesti Standard EVS 843:2016, "Linnatänavad", linnakeskuse norm järgmiselt:

Kroonuaia 27	Korterid (1-2-toalised)	Korterid (3- ja enama toalised)	Kokku
Olemasolev hoone	6 tk*0,6=3,6	2 tk*0,8=1,6 tk	5,2
Planeeritav uus hoone	3 tk*0,9=2,7	2 tk*1,1=2,2	4,9

Kokku vajadus 10,1, planeeritud parkimiskohtade arv on 10.

Korterite arv ja suurus on ette nähtud täpsustada projekteerimisstaadiumis. Maksimaalne parkimiskohtade arv krundil on kavandatud 10 parkimiskohta.

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

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

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%.

Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Kroonuaia tn 27 on planeeritud piirata Kroonuaia tn 25a poolses küljes piirdeaiaga ning piirdeaed rajatakse ka planeeritava krundi ja Kloostri tn 3 vahele, kuigi olemasoleva Kroonuaia tn 27 hoone ümber on ca 0,5-2 m ulatuses Kroonuaia tn 27 krunt, seda maa-ala saab kasutada Kroonuaia tn 27 hoone teenindamiseks (akende pesu, katuse remont jms). Mujale Kroonuaia tn 27 ja Kloostri tn 3 piirile aeda ei rajata.

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

8. Ehitistevahelised kujud

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

Kuna olemasoleval hoonel ei ole tagatud minimaalne tuleohutuskaja (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)

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Täpsustuvad planeeringu koostamisel