



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.09.2016 nr 954

A. H. Tammsaare tn 6a korterelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine

8. septembril 2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-172 A.H. Tammsaare tn 6a korterelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: 1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on A. H. Tammsaare tn 6a maakasutuse sihtotstarve korruselamute maa, st põhiliselt kolme- ja enamakorruseline korterelamute maa ning lubatud korruselisus on kuni 5 korrust.

Käesoleva kinnistu lähipiirkonnas paiknevad valdavalt 3-5-kordsed korterelamud, 1-korruseline garaažikompleks, Hiie kooli hooned ning Tähtvere lasteaed. Tänaval sellel küljel paiknevad 5-korruselised hooned, mistõttu täiendav sama mahuline hoone on piirkonda sobituv.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine hoone püstitamiseks ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning muudatused ei mõjuta naaberkinnistute ehitusõigust ega muid naabrusõigusi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine

otstarbekas. Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest A. H. Tammsaare tn 6a kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused A. H. Tammsaare tn 6a korterelamu püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-16-172**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
27.09.2016 korraldusega nr 954

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: A. H. Tammsaare tn 6a Ehitisregistri kood: - Maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100% Krundi pindala: 1664 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 08.09.2016 nr PTH-16-172 Tartu linna üldplaneering
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitekturse terviku.5. Korruste arv: kuni 3-56. Korterite arv: Vastavalt koormusindeksile kuni 16. Kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala, siis lubatud kuni 23 korterit (Tartu linna ehitusmäärus § 4 lg 8).7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 15 m planeeritud soklijoonest.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.12. Piirded: mitte kavandada.13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Jalgrataste, kärude jm tarbeks projekteerida mugava juurdepääsuga hoiuruumid. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, välialal ja numbrimärgil.

4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra normidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 3. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee arhitektuuri ja ehituse osakonna asjaajamisjuhiste alt. 4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberkanaliga Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär