



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.07.2018 nr 747

Fortuuna tn 31 ja 33 projekteerimistingimuste määramine

16.04.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-069 Fortuuna tn 31 ja 33 kinnistutel korterelamu püstitamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 09.10.2009. a otsusega nr 562 Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 alusel hoone detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet. Detailplaneeringuga on krundile määratud 100% elamumaa sihtotstarve. Projekteerimistingimustega määratakse vastavalt taotlusele krundile 90% elamumaa ja 10% ärimaa sihtotstarbe. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga asuvad Fortuuna tn 31 ja Fortuuna tn 33 kinnistud tärniga tähistatud korterelamumaa juhtotstarbega maa-alal, kus (p 3.4.2) vähemalt hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada kaubandus- või teenindustevõtte ruumid.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 ja p 7 alusel detailplaneeringus käsitletud arhitektuurseid- ja ehituslikke tingimusi: hoone korruselisust ja hoone 0-kõrgust ning liikluskorralduse põhimõtteid. Taotleja soovib detailplaneeringus ettenähtud maa-aluse parkimiskorruse rajamist maapealsena ja hoonealusena. Detailplaneeringus toodud maa-aluse parkimise ala jääb osaliselt naaberkinnistule ja krunte läbiva sõidukite juurdepääsutee alla, mis on seotud mitmete ehituslike riskidega. Maapealse parklakorrusega seoses muutub kogu hoone korruselisus, kuid ei muudeta hoone suurimat lubatud absoluutkõrgust. Detailplaneeringus määratud hoone 0-kõrgus on abs 34,50 (BK77). Tartu linna üldplaneeringu p 3.2.12 kohaselt on vaja Emajõe lammil hoonestuse kavandamisel arvestada üleujutusriskidega (abs 34,00 m). Kruntide ees asuva tänava absoluutkõrgus on sellest madalamal. Selleks, et võimaldada parklakorruse sidumist olemasoleva tänavakõrgusega, lubatakse hoone 0-kõrgus kavandada vahemikus 33,40 m kuni 33,60 m. Kuna hoone maapealne korrus on kavandatud parklakorruksena, ei ole siin tegemist märkimisväärse üleujutusriskiga. Korterite kavandamine esimesele korrusele ei ole lubatud.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse ja lisadega oli võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel ajavahemikul 11.06.2018. a kuni 25.06.2018. a. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees.

Pikk tn 51 kinnistu omanikud Marleen Hage ja Anu Vares ning KÜ Fortuuna tn 35 esitasid omapoolsed vastuväited projekteerimistingimustele.

KÜ Fortuuna tn 35 vastuväited:

Tulenevalt planeeritud hoone gabariitidest tekib naaberkinnistu (Fortuuna 35) sisehoovis märkimisväärne valguskadu. Palutakse üle hinnata planeeritud hoone gabariidid tagamaks minimaalne valguskadu kõigil naaberkinnistutel.

Linnavalitsuse seisukoht: Projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringu hoonestusala ja hoone absoluutkõrgust, seega ei muutu planeeritud hoone gabariidid. Seega projekteerimistingimuste määramisega ei teki märkimisväärset valguskadu, mida KÜ Fortuuna tn 35 väidab tekkivat.

Seoses Fortuuna tänava projektidega tervikuna paluvad ümber vaadata 2009. aastast alates kehtiva detailplaneeringuga sätestatud liikluskorraldus. 10 aastaga on olukord oluliselt muutunud - Fortuuna ja Pika tänava liiklustihedus on kasvanud. Käesolevat projekti puudutab eelnev asjaolu, kuna juurdepääs maapealsesse parklasse peaks olema seetõttu lahendatud Fortuuna tänavalt. Kaaluda palume varianti Pikalt tänavalt ühesuunalist liiklemist - näiteks ainult välja. St Fortuuna tänavalt üksnes sissesõitmist (samuti ühesuunaline liiklus). Täna on probleemseks Fortuuna 35 sisehoovi kasutus - sealt liigub palju autosid läbi, tekitades olukorra kus ka jalgsi või jalgrattaga liikumine on raskendatud. Ühistu ühisel nõul on paigaldatud Fortuuna tänava poolsele sissepääsule betoonjalal tõkise.

Linnavalitsuse seisukoht: Fortuuna tn 35 hooviala asendiplaaniline lahendus koos parkimisega on linnavalitsuse poolt heaks kiidetud ehitusprojekti läbivaatamisel. Ehitusprojekti vastab parkimiskorraldus detailplaneeringule, kus liikluskorraldus on läbi mõeldud ja vastavuses standarditega. Hoone peamised parkimiskohad asuvad keldrikorrusel. Läbi Fortuuna tn 35 kinnistu on planeeritud juurdepääs lisaks Fortuuna tn 33 veel mitmele kinnistule, mistõttu ei ole mõistlik hakata muutma detailplaneeringus kui ühiskondlikus kokkuleppes heaks kiidetud liikluskorraldust. Kohalik omavalitsus peab tagama liiklusohutusnõuete järgimise läbi detailplaneeringus kokkulepitule. Soovitud liikluslahendus ei ole mõistlik antud juhul ja oleks vastuolus detailplaneeringu sätestatuga.

Maja proportsioonid (sh roheluse säilimine), osaliselt puudutab valguskao probleemi. Teisalt paluvad üle hinnata maja gabariidid ja nende proportsioon kasutatava ala suhtes. Eesmärk võiks olla säilitada võimalikult palju vaba ala, seejuures jätta ruumi haljastusele (puud ja põõsad).

Linnavalitsuse seisukoht: Projekteerimistingimustega ei muudeta hoone gabariite, mistõttu valgustingimused projekteerimistingimuste määramisega ei muutu. Hoone ei muutu laiemaks ega suuremaks, sest hoone absoluutkõrgus jääb samaks. Hoonestajal tuleb tagada detailplaneeringule vastav haljastuse osakaal krundil. Taotleja hinnangul ei vähenda hooneväline parkimisala rohealasid, kuna maa-aluse parkimise korral asuks hoonevälise parkimisala asukohas keldrikorruse sissesõidu ramp.

Pikk tn 51 kaasomaniku Marleen Hage vastuväited:

Ei nõustu sellise detailplaneeringuga, kus plaanitud hoonestus/ehitis jääb Pikk 51 kinnistule. On üllatunud, et selline plaan on mõeldav linna planeerimisel. Lisaks seisab kirjas, et planeeritav hoone on seotud ehituslike riskidega, mis välistab selle detailplaneeringu heakskiidu võimaluse.

Arvestades üldiselt Pikk 51 kinnistu ümber ehitatud hoonete Fortuuna 35 ja Pikk 43,45,47 mõju eramajadele meie tänaval, siis M. Hage väidab, et uus hoone nagu Pikk 47 on liiga ligistikku vana kinnistuga Pikk 49 ja ehitised on planeeritud 2 korruse võrra kõrgemad seega varjavad päikesevalguse.

Kõiki eelpool toodud planeeritava detailplaneeringu ja juba teostunud planeeringute häirivusi silmas pidades, on ta täielikult vastu sellisele detailplaneeringule, mida näeb Fortuuna 33 ehitise detailplaneeringu koopia. Hoone on nähtavalt kõrgem, kui Fortuuna 35 ja paiknedes osati Pikk 51 kinnistul ei ole seletatav missuguse ilmakaare poolt peaks Pikk 51 elanik päikesevalgust ootama. Niisiis Projekteerimistingimused 6. Kooskõlastused ja kaasamine toob esile täpselt need põhjused - halvenenud valgustingimused ja krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m - mille tõttu ei ole sobilik ega seadusepärane lubada Fortuuna 33 detailplaneeringul jõustuda.

Linnavalitsuse seisukoht: Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 09.10.2009. a otsusega nr 562 Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringu vaidlustamise aeg möödus umbes 9 aastat tagasi. Projekteerimistingimustega täpsustatakse käesoleval juhul hoone detailplaneeringus käsitletut ega muudeta planeeringut olemuslikult. Tingimuste andmisega ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus, sh ei kavandata hoonet kõrgemana. Projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringu hoonestusala ega hoone absoluutkõrgust. Hoonestusala paikneb Pikk tn 51 krundi piirist enam kui 4 m kaugusel. Ehituslikud riskid oleksid seotud planeeringukohase parkimiskorraldusega, kus keldrikorruse parkla kohale jääb mitme kinnistu juurdesõidutee. Parkimiskorralduse muutmise ehituslikke riske vähendatakse.

Pikk tn 51 kaasomaniku Anu Varese vastuväited:

Kirjale lisatud asendiplaanilt on näha, et planeeritud on tõsta krundi pinda võrreldes temale kuuluva Pikk 51 (1/2 mõtteline osa) krundiga. Tegemist on Emajõe lammiga, kus iga tugevama vihmahoo korral tekitab üleujutus, kollektorid lakkavad töötamast ja vesi hakkab kanalisatsiooniavadest üles ajama. Iga ehitusega tõstetakse naaberkrundi ja kogu vesi hakkab voolama madalamatele naaberkruntidele. Naaberkinnistutelt temale kuuluvale kinnistule valguv vesi kahjustab temale kuuluvat kinnisvara (maja) ja vähendab selle turuhinda. Taimede kasvatamine aias on muutunud juba praegu probleemseks, kuna maa on märg ja külm väga pikka aega. Taimed hävinevad. Seetõttu ei saa pinnase tõstmisega nõustuda.

Linnavalitsuse seisukoht: Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga on ette nähtud kogu alal pinnase tõstmist, mis on vajalik üleujutusriskide vähendamiseks. Projekteerimistingimustega ei täpsustata maapinna vertikaalplaneeringu küsimusi. Lähtuda tuleb detailplaneeringust. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Muuhulgas märgib linnavalitsus, et ehitus- ja planeerimisnormide esmaseks ülesandeks ei ole tagada vabaturu situatsioonis kaebaja omandi väärtuse säilimine talle meelepärases väärtuses. Vara väärtus kujuneb eeskätt turureeglite alusel lähtuvalt nõudlusest ja pakkumisest.

Kirjale lisatud asendiplaanilt on näha, et pinnase tõstmisest tulenevalt on planeeritud naaberkruntide pinnasega tasandamiseks nõlv. Nõlv on planeeritud piirnevatele kruntidele Fortuuna tn 29, Pikk 51 ja pikk 53, mitte Fortuuna 31 ja 33 kruntidele. Palutakse selgitada, milline seadus lubab sellise piiriülese ehitise planeerimist naaberkrundi omanikule temale kuuluvat vara hüvitamata.

Linnavalitsuse seisukoht: Taotleja arvestab vastuväitega ja nõustub muutma vertikaalplaneeringu lahendust, rajades nõlva asemel krundi piiridele tugimüüri.

Pinnase tõstmine tõstab planeeritava hoone kõrgust temale kuuluva kinnisvara suhtes. Kui Fortuuna tänava äärest mõõtes vastab kõrgus detailplaneeringus määratule, siis kas ta vastab nendele nõuetele ka Pikk 51 kinnistult mõõtes?

Linnavalitsuse seisukoht: Hoone ja krundi pinna absoluutkõrgus vastab detailplaneeringule.

Arvestades detailplaneeringut, on planeeritud kogu Fortuuna tänava äär täis ehitada kuni neljakorruselisi hooneid, mistõttu on alust arvata, et tema eluruumidesse paistva päikesevalguse koguhulk väheneb oluliselt selle hoone ja järgnevate hoonete ehitamise tulemusena, millega rikutakse tervisekaitse nõudeid. Insolatsiooni kestuse vähendamine sellisel hulgal mõjutab minu tervist ja vähendab minu vara turuhinda.

Linnavalitsuse seisukoht: Hoone absoluutkõrgus vastab detailplaneeringule. Projekteerimistingimuste andmine ei muuda naaberhoonete eluruumide valgustingimusi detailplaneeringus märgitust erinevalt. Linnavalitsus on seisukohal, et ükski eespool nimetatud mainitud väidetav negatiivne mõjutus ei ole sellise intensiivsusega, mis annaks aluse jaatada tema eraelu ja tervisekaitse riivet. Anu Vares ei ole esile toonud, mil moel tema väidetud kahjulikud mõjutused (valguse vähenemine, uute hoonete ehitamine) rikuksid tema õigust tervise kaitsele ja kahjulikud mõjutused ületaksid kehtivast õigusest tulenevaid piirmäärasid või muudaksid elukeskkonda tema kinnistu läheduses sedavõrd, et saaksid endast kujutada Anu Varese subjektiivsete õiguste riivet. Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooneid ehitatakse juurde. Hoonete ehitusõiguse aluseks on detailplaneering. See on linnas paratamatu ebamugavus, kuid see ei ole sedavõrd olulise intensiivsusega, et saaks tuua linnakeskkonnas kaasa Anu Varese tervisekaitse riive. Linnakeskkonnas elades on isikul paratamatult suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades (vt ka RKHKo 3-3-1-25-02, p 21).

Muuhulgas märgib linnavalitsus, et ehitus- ja planeerimismäärade esmaseks ülesandeks ei ole tagada vabaturu situatsioonis kaebaja omandi väärtuse säilimine talle meelepärases väärtuses. Vara väärtus kujuneb eeskätt turureeglite alusel lähtuvalt nõudlusest ja pakumisest.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, p 3 ja Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 1 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Fortuuna tn 31 ja 33 korterelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks 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 /
Kristina Aabrams
õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri
ülesannetes

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-069	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 13.07.2018. a korraldusega nr 747
---	---

1. ÜLDANDMED	Kinnistute aadress: Fortuuna tn 31, Fortuuna tn 33 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 90%, ärimaa 10% Kavandata ehitustegevus: korterelamu-ärihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 09.05.2018. a nr PTH-18-069 Kehtestatud planeering: Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusala ja ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. Täiendav maapealne ehitusõigus lubatud hoonealuse parkimiskorruse näol. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Fortuuna tänava äärne fassaad peab olema esinduslik, esimese korruse osas arhitektuurselt liigendatud. Soovitavalt lahendada sissepääs tänavapoolselt küljelt. Korruste arv: 4 kuni 5. Hoone esimesel korrusel ei ole lubatud korterite kavandamine. Hoone 0-kõrgus: abs 33,40 m kuni abs 33,60 m Lubatud suurim kõrgus: abs 49,17 m, 4-korruselisel osal abs 46,60 m. Katus: lamekatus. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Matkivad materjalid keelatud. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Avatäited: plastikaknad pole soovitatavad. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus. Piirded: keelatud. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Parkimine ei tohi olla Fortuuna tänavalt nähtav. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusloa väljastamise eelduseks on maakorralduslike toimingute läbiviimine. 2. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 4. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf 5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud 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). 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u> 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kristina Aabrams
õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri ülesannetes