



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.07.2018 nr 748

Suur kaar 28 projekteerimistingimuste määramine

05.06.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-099 Suur kaar 28 üksikelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

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.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundile määratud väikeelamumaa juhtotstarve. See tähendab üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Suur kaar 28 asub Tammelinna asumis kvartalis TM6, kus üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinna iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse arendamise. Suurim täisehitusprotsent 700 m² kuni 900 m² suurusega kruntidel on 30%.

Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt kahekorruselised lame- või viilkatusega üksikelamud. Tänaval on välja kujunenud ehitusjoon.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga ning üldplaneeringu tingimustega.

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.

Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks naaberkinnistute Suur kaar 26 ja 30 omanikele. Naaberkinnistute omanike poolt ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Suur kaar 28 kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 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 Suur kaar 28 üksikelamu 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-18-099	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 13.07.2018. a korraldusega nr 748
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Suur kaar 28 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 710 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 5.06.2018 nr PTH-18-099 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1 2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil) 3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge) 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: 1 kuni 2 6. Lubatud suurim kõrgus: abs 75,00 m 7. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0-45°. Kelpkatused keelatud. 8. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovitav lahendada osaliselt katuseterrassina. 9. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). 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. Sademevee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus. 12. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrgusega 0,8-1,2 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. Plankaed keelatud. 13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

	2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Krundil olemasoleva elamu ja abihoone lammutamise kohta on 2012.a esitatud ehitusloa taotlus ja kirjaliku nõusoleku taotlus väikeehitise lammutamiseks. Kui hooned on täielikult lammutatud, esitada ehitisregistri kaudu ehitise täieliku lammutamise teatised. 2. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, 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 koostab või kontrollib projekteerimises pädev 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 tehnoorkudega 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.
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 ehitisregistri 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 naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kristina Aabrams

õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri ülesannetes