



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.07.2018 nr 751

Riia tn 195c projekteerimistingimuste määramine

07.05.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-083 Riia tn 195c koolihoone püstitamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 16.10.2008. a otsusega nr 426 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringus käsitletud krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu.

Detailplaneeringuga on Riia tn 195c krundile (POS 3) määratud 70% ärimaa ja 30% tootmismaa sihtotstarve. Ehitise kasutamise otstarveteks on 12100 - hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned, 12500 - tööstus- ja laohooned. Taotleja soovib määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% ärimaa, et ümber ehitada ja laiendada krundil olemasolev toiduainetetööstuse hoone erakooliks.

Planeerimiseseaduse § 126 lõige 1 määrab detailplaneeringu ülesanded ning sama paragrahvi lg 4 p 1 kohaselt määratakse detailplaneeringus krundi ehitusõigusega krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed. Planeerimiseseaduse § 126 lg 5 kohaselt määrab linnavalitsus krundi kasutamise sihtotstarbe alusel katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Maakatastri seaduse § 18¹ lg 2 kohaselt kuulub ärimaa loetelusse äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa.

Krundi sihtotstarbe muutmisega ei kaasne negatiivset mõju avalikule ruumile, naaberkinnistute ehitusõigusele jm õigustele. Muid krundi detailplaneeringus toodud ehitusõiguse näitajaid ei muudeta. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse ja lisadega oli võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel ajavahemikul 13.06.2018. a kuni 27.06.2018. a. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Vastuväiteid ega ettepanekuid Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale ei laekunud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 tn Riia 195c kooli ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.

2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.

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 teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kristina Aabrams

õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri
ülesannetes

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-083	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 13.07.2018. a korraldusega nr 751
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Riia tn 195c Maakasutuse sihtotstarve (tulevane): ärimaa 100% Krundi pindala: 8640 m ² Kavandata ehitustegevus: toiduainetetööstuse hoone ümberehitamine ja laiendamine kooliks
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 07.05.2018 nr PTH-18-083 Kehtestatud planeering: Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 16.10.2008 otsus nr. 426) Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule 2. Suurim lubatud hoonete arv krundil: 2 3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 4000 m² 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Arhitektuurinõuded vastavalt detailplaneeringule. 5. Korruste arv: 2 kuni 5 6. Lubatud suurim kõrgus: 15 m 7. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus. 8. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 9. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Parkimiskohtade ja ajutiste peatumiskohtade kavandamine tänavamaale on keelatud. 10. Projekteerida ja välja ehitada Optika tänava ümber ehitamine ja liikluskorralduse muudatused seoses planeeringukohase juurdepääsu rajamisega Riia tn 195c krundile. Projekti koosseisus esitada projekteeritud liiklusskeem, vajadusel keelata sõidukite peatumine ja/või parkimine tänavamaal. 11. Projekteerida ja välja ehitada kergliiklejatele turvaline ühendustee tulevase koolihooneni alates Ringtee 75 kinnistust (Teaduspargi tn 4 juures) ja Optika tn T11 kinnistul alates bussipeatusest. 12. Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on p 10 ja p 11 nimetatud projektide olemasolu, kasutusloa eelduseks nimetatud infrastruktuuri väljaehitamine. 13. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 14. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, numbrimärgil ja välialadel.
4. INSENER-	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja

TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <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 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, mura- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projektarhitektilt. 3. 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 4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust; koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (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. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kristina Aabrams

õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri ülesannetes