



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.08.2018 nr 824

Paju tn 11c projekteerimistingimuste määramine

21.05.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-091 Paju 11c olemasoleva abihoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks üksikelamuks ning uue abihoone püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi 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 linna üldplaneeringu kohaselt asub Paju tn 11c kinnistu väikeelamumaa, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks piirkonnale iseloomuliku, mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega linnakeskkonna arenemise. Maa-alal võib laiendada ja ümber ehitada ümber olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi.

Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Paju tn 11c naaberkinnistute, Paju tn 11a, Anne tn 13 ja 17 omanikele.

Paju tn 11c projekteerimistingimuste kavandi kooskõlastuse käigus tehti ettepanekuid, mille alusel on käsitletavaid projekteerimistingimusi korrigeeritud järgmiselt:

1. Arvestades naaberkinnistu Anne tn 13 omaniku soovi on nihutatud ehitusala edela suunas, minimaalne kaugus Anne tn 13 poolsest krundi piirist on $\frac{1}{2}$ planeeritava hoone piiripoolse seina kõrgusest.

2. Muudetud on PTH kavandi p 3.8 katuse tüüpi vastavalt omaniku soovile:

"Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, elamul kaldega 15-45° ja abihoonel kaldega 5-15°."

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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatut, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Paju tn 11c kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2, 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 Paju 11c üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale 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 /

Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-091	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 14.08.2018. a korraldusega nr 824
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Paju tn 11c Ehitisregistri kood: - Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 800 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva abihoone laiendamine ja rekonstrueerimine üksikelamuks ning uue abihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 21.05.2018 nr PTH-18-091 Muud projektid: Asendiplaani eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1, sh abihoone suurim ehitusalune pindala kuni 60 m². 2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil). 3. Hoonete arv krundil: 2 üksikelamut ja 1 abihoone. 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: üksikelamul kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast), abihoonel 1. 6. Lubatud suurim kõrgus: üksikelamul kuni 8,5 m hoone planeeritud ±0,00-st. Abihoonel kuni 4 m planeeritud maapinnast. 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 8. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, elamul kaldega 15 - 45° ja abihoonel kaldega 5 - 15°. 9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 10. Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud ehitada katuseuuke, millede kogupikkus ei ületaks 2/5 räästa pikkusest ja /või paigaldada katuseaknaid. 11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega kuni 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaed. Esitada joonis. 14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. 16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.

4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega. 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enne ehitusloa taotlust või samaaegselt ehitusloa menetlemisega tuleb hoone võtta arvele riiklikus ehitisregistris. 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 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 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. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des. 7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 8. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid. 9. 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). Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud. 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.
<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.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes