



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.08.2018 nr 844

Piiri tn 3 projekteerimistingimuste määramine

10.07.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-110 Piiri tn 3 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 ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused 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 korterelamumaa juhtotstarve, st kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Piiri tn 3 asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kehtestatud Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Olemasoleva hoone näol ei ole tegemist miljööväärtusliku hoonega. Ehitustegevuse kavandamisel järgida üldplaneeringus alale kehtestatud nõudeid. Üldplaneeringu p 6.3.2 alusel ei tohi ehitustegevus miljööväärtuslikul hoonestusalal minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel kaasas arhitektuuri ja ehituse osakond projekteerimistingimuste menetlusse naaberkinnistute Piiri tn 5 ja Herne tn 55 omanikud. Heale koostöötavale tuginedes saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Supilinna seltsile.

Omapoolse nõusoleku projekteerimistingimuste kavandile andis Piiri tn 5 kaasomanik Maie Noorkõiv. Piiri tn 5 kaasomanik Maie Metsnõmm esitas 08.08.2018. a kirjaga ja Supilinna selts 13.08.2018. a kirjaga ettepanekud projekteerimistingimuste kavandile. Maie Metsnõmme 08.08.2018. a kiri on edastatud teadmiseks ja arvestamiseks Piiri tn 3 omanikule.

Maie Metsnõmme ettepanekud:

"1. Olemasoleva kuuri lammutamisel ehitada tugimüür või täita pinnasega, et vältida Piiri tn 5-1 õueala ehk parkimisplatsi varisemist. Osaline krundipiiri hõlmav tugimüür kuni lammutatava kuurini on minupoolsete kuludega juba välja ehitatud. Seetõttu tuleks tugimüüri ehitamist jätkata.

2. Ehitusala skeemil ei ole märgitud püstitava abihoone suurus ja asukoht. Palun projektis uue abihoone püstitamise asukoht ära märkida, et vältida loomuliku valgustustingimuste kadu minupoolisel krundil.

3. Linnaosa probleemiks on liigniiskus ja üleujutusohu vastavalt sellele palun näidata sademevee juhtimine vertikaalplaneeringul ja arvestada, et ehitustegevuse tõttu ei kannataks naaberkrundi kinnistu."

Linnavalitsuse seisukohad:

1. Ehitusprojektiga tuleb lahendada Piiri tn 3 kogu krundi vertikaalplaneeringu küsimused seoses uue hoone püstitamise ja võimaliku abihoonete lammutamisega. Kui piirinaabrid peavad vajalikuks tugimüüri rajamist kinnistute piirile, siis selle rajamisega seonduvad kokkulepped sõlmitakse kinnistuomanike vahel.

2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse ehitusloakohustusliku üksikelamu võimalik asukoht tingliku ehitusalana, mille sees hoonet võib kavandada. Kuni 60 m² ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks puudub ehitusloa ja seega ka projekteerimistingimuste väljastamise kohustus. Seega on abihoone püstitamine lubatud Piiri tn 3 kinnistul soovitud asukohas järgides Eesti Vabariigi kehtivaid õigusakte ja head tava. Järgida tuleb ka üldplaneeringu ptk 8 tulenevaid nõudeid. EhS lisa 1 kohaselt tuleb ehitisealuse pinnaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge hoone püstitamiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt. Vastavalt projekteerimistingimuste p-le 6.3 tuleb projekti tutvustada naaberkinnistute omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi.

3. Projekteerimistingimuste p 3.13. kohaselt tuleb vertikaalplaneeringu lahendus koos sademevee käitlemisega anda ehitusprojekti koosseisus. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Ehitustegevusega tuleb tagada, et ehitis ja ehitamine oleks ohutu ja ei kahjustaks naabrite vara.

Supilinna seltsi ettepanekud:

"1. Olemasoleva hoone lammutamine. Supilinna seltsil puuduvad ehitustehnilised andmed Piiri tn 3 krundil oleva hoone seisundi kohta. Saame enda seisukoha sõnastada alles pärast ehitustehnilise ekspertiisiga tutvumist. Rõhutame, et olemasoleva hoone lammutamist saab lubada vaid pädeva ehitustehnilise analüüsi ja sellele tugineva hinnangu alusel. Seega kujundame meie arvamuse pärast ehitustehnilise ekspertiisiga tutvumist.

2. Ehitatava üksikelamu maht. Projekteerimistingimustes on ehitatava elamu mahu osas vastuolu kehtiva üldplaneeringuga. Vastavalt üldplaneeringu punktile 6.6.4, tuleb hävinenud või lammutada lubatud miljöövärtusliku hoone asemele uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus või lähtuvalt lähiümbruse majadest. Väljastatud projekteerimistingimused paraku ignoreerivad miljöövärtuslikule alale uue hoone ehitamise nõudeid, võimaldades ehitada praegusest oluliselt suurema maja. Projekteerimistingimustes esitatud andmete põhjal võib järeldada, et uue hoone suurim ehitisealane pind on üle 200 m². Praegune elamu on ehisregistri andmetel ehitisealuse pinnaga 48 m². Rõhutame veelkord, et uus hoone ei tohi olla lammutatavast oluliselt suurem ei ehitisealuse pinna ega kõrguse poolest. Ehitise kõrgus peab jääma samaks praeguse elamuga, st ühekorruselise hoone katusekorrusega."

Linnavalitsuse seisukoht:

1. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p-le 6.8.2.47 on hooneid (mis ei ole miljöövärtuslikud) lubatud lammutada ilma ehitustehnilist ekspertiisi ja ajaloolist õiendit koostamata.

2. Seltsi poolt viidatud üldplaneeringu p 6.6.4 käsitleb miljööväärtuslike hoonete asemele uute hoonete püstitamist. Samamoodi käsitleb ainult miljööväärtuslikke hooneid üldplaneeringu Supilinna ptk p 6.8.2.15 Piiri tn 3 olemasoleva hoone näol ei ole tegemist miljööväärtusliku hoonega. Seega ei ole Piiri tn 3 hoone asemele uue hoone püstitamisel kohustuslik järgida olemasoleva hoone mahtu. Küll aga peab üldplaneeringu p 6.8.2.3 kohaselt uue hoone maht sobituma ümbritsevate ajalooliste hoonete mahtudega ja p 6.8.2.14 kohaselt tuleb arvestada samas tänavafondis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi. Projekteerimistingimustega krundile määratud maksimaalne täisehitus ei tähenda automaatselt, et krundile võiks püstitada enam kui 200 m² ehitisealuse pinnaga hoone, vaid tuleb arvestada üldplaneeringu vastavaid nõudeid. Suurima lubatud täisehituse hulka arvestatakse ka võimaliku abihoone alune pind.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks 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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Piiri tn 3 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 Piiri tn 3 elamu 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 saada 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-18-110	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 21.08.2018. a korraldusega nr 844
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Piiri tn 3 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 844 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 10.07.2018. a nr PTH-18-110
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Piiri tn 3 Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1 3. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil) 4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge) 5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. 6. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast) 7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 7 m hoone hoone ±0,00-st. 8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Viilkatus. 9. Katusekalle: 30-45° 10. Katusekate: katusekatteks valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk või kivi. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud. Vältida matkivaid materjale. 11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale - puitlaudis, väiksemas mahu on lubatud ka punane tellis, krohv vms. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Avatäited puidust; keelatud on kasutada plast-, metall- ja imiteerivaid materjale. 13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus. 14. Piirdeid: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt puitlipp-aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 16. 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.

	17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 18. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	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.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt. 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 litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnoorkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Lammutamise osa lahendada ehitusprojekti koosseisus. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab <u>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. Projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) 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 /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes