



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.10.2018 nr 1096

#### **Kaunase pst 72 projekteerimistingimuste määramine**

07.05.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-085 Kaunase pst 72 ärihoone püstitamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 25.01.1996. a korraldusega nr 70 detailplaneering „Annemõisa tn, Jaama tn, Kaunase pst vahelise ala hoonestuse eskiisi täpsustamine“. Planeeringu eesmärgiks oli ehitusõiguse andmine toidukaupade jae- ja hulgimüügikauplustele, kontoriruumidele, tuletõrjedepoole ja kiirabijaamale, mis asuvad tänastel Jaama tn 205 ja Jaama tn 207 kinnistutel. Kaunase pst 72 krunt ulatub detailplaneeringu alasse, kuid planeeringus ei ole krundi käsitletud ja seetõttu tuleb asuda seisukohale, et nimetatud krundi osas detailplaneering puudub.

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 otstarbelt 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 asub Kaunase pst 72 äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal, st kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Kaunase pst 72 asub Kesk-Annelinna asumis KA7, kus maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust.

Taotleja soovib krundile püstitada kolmekorruselise ärihoone, mille ülemistel korrustel on kuni 40% ulatuses korterid või majutusruumid. Lähiala hoonestus on vabaplaneeringulise laadiga. Piirkonnas paiknevad 4-5-korruselised koolihooned, 3-korruseline tuletõrjedepoo, 2-korruseline lasteaed ja 4-korruseline parkimishoone. Planeeritud on ka staadionite rajamine. Kaunase pst 72 asub nähtavas ja linnaruumiliselt olulises asukohas Kaunase pst joonel.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 3.3.4 tuleb sellises asukohas kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust.

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 kaasas 21.08.2018. a arhitektuuri ja ehituse osakond projekteerimistingimuste menetlusse naaberkinnistu Kaunase pst 73 omaniku. Kaunase pst 73 omanik ei nõustunud tingimuste andmisega, kuna Kaunase pst 72 kasutab nende krundil asuvat juurdepääsu. Projekteerimistingimuste arhitektuurinõuete p 15 on täiendatud vastavalt: "Näha ette Kaunase pst 73 krundilt juurdepääsu sulgemine."

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Kaunase pst 72 kinnistul. 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, planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 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 Kaunase pst 72 ärihoone 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 /  
Raimond Tamm  
abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-085</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 15.10.2018. a korraldusega nr 1096
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kaunase pst 72 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% Krundi pindala: 1904 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: ärihoone-korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 07.05.2018. a nr PTH-18-085
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.</li> <li>2. Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ning lähiala detailplaneeringu alalt valguse, varju ja müra talumise servituudi seadmine Kaunase pst 72 krundile.</li> <li>3. Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on p 17 toodud avalikult kasutatava kergliiklustee ehitusprojekt ja ehitusluba.</li> <li>4. Krundi täisehitus: kuni 50% (arvutus näidata asendiplaanil).</li> <li>5. Hoonete arv krundil: 1.</li> <li>6. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>7. Kaunase pst T69 ja T73 (Annemõisa tn 1a) poolsed fassaadid peavad olema esinduslikud. Hoonealune parkimine ei tohi olla tänavalt nähtav.</li> <li>8. Korruste arv: kuni 3.</li> <li>9. Lubatud suurim kõrgus: abs 65,50 m.</li> <li>10. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus.</li> <li>13. Piirded: keelatud</li> <li>14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Min 10% krundi pinnast kõrghaljastatud.</li> <li>15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Krundile projekteerida üks mõistliku laiusgabariidiga sõidukite juurdepääs tänavamaalt. Näha ette Kaunase pst 73 krundilt juurdepääsu sulgemine.</li> <li>16. Projekti koosseisus esitada liikluslahenduse joonis, kus on ära näidatud nii sõidukite kui kergliiklejate liikumine krundil ja piirneval tänavamaal.</li> </ol>

	<p>17. Projekteerida ja ehitada min 3m laiune avalikult kasutatav kergliiklustee krundi Kaunase pst poolsesse külge. Arvestada liikluslahenduse kavandamisel koostatava Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneeringuga.</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>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.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 13.4 "Kaugküte" nõudeid.</p> <p>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</p> <p>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf">https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</a>.</p> <p>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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline 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></p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvnevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär