



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.11.2018 nr 1230

#### **Teguri 19a projekteerimistingimuste määramine**

27.06.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-105 Teguri 19a üksikelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. 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 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. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Teguri tn 19a maakasutuse otstarve väikeelamumaa. Piirkonda iseloomustavad enamasti kuni 2-korruselised üksikelamud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks Teguri tn 17a kui ka Teguri 19 kinnistu omanikele. Teguri tn 19 kinnistu omanik vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitanud.

#### Teguri tn 17a kinnistu omaniku vastuväited projekteerimistingimuste kavandile:

- Uue maja asukoht on lähedal Teguri tn 17a hoonele ega võimalda ehitada ilma tulemüürita auto varjualust/garaaži.
- Ehitusala skeemilt puudub konkreetse tingmärkidega abihoone asukoht ja selle maksimaalne /eeldatav suurus. Seega tingimused on vastuolus PlanS § 125 lg 6 ja EhS § 26 lg 4 p 7 sätetstatuga.
- projekteerimistingimustes puudub mistahes viide või teave ehitusuuringute tegemise vajadusele. See on vastuolus PlanS § 125 lõikega 6 ja EhS § 26 lg 4 p 8.
- Haljastuse osas on märgitud, et tuleb anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Tegemist on sisutühja ning ebaefektiivse tingimustega, millest ei ole võimalik järeldada haljastuse lahendamise eesmärki ega võimalikku sisu. Puudub viide heakorrale. Samuti puuduvad ehitusala skeemil viide sellele, kus krundi piires ja kas üldse lahendatakse

parkimine, kuhu tuleb sissesõidutee ja-värv jms. See on PlanS lg 6 ja EhS § 26 lg 4 p 9 sätestatud kohaselt kohustuslikuks eelduseks.

Teguri tn 17a kinnistu omanik teatab, et on nõus andma oma nõuetekohase kirjaliku nõusoleku projekteerimistingimustele nr PTH-18-105 juhul, kui Teguri 19a kinnistu omanik rajab kinnistute (Teguri tn 19a kinnistu ja Teguri 17a) piirile tulemüüri.

Linnavalitsuse seisukohad Teguri tn 17a kinnistu omaniku vastuväidetele:

Käesoleval juhul määratakse ehitusõigus projekteerimistingimustega. Projekteerimistingimuste sisu kattub üldjoontes detailplaneeringuga antava ehitusõiguse sisuga. Projekteerimistingimused erinevad detailplaneeringust selle poolest, et peale ehitusõiguse määramise, ei ole vaja lahendada muid küsimusi, mis tavaliselt detailplaneeringus lahendatakse, nt haljastuse või heakorrastuse põhimõtete määramine. Vastavalt projekteerimistingimuste p 3.12 tuleb anda haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus ning vastavalt projekteerimistingimuste p 3.13 tuleb lahendada parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus. Seega antud punktid tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, mitte enne projekteerimistingimuste väljastamist. Projekteerimistingimustega on võimalik ennetavalt määratleda, kas ehitusprojekti koostamiseks on vajalik teha ehitustehnilisi uuringuid. Käesoleval juhul täiendavate uuringute tegemist projekteerimistingimustega ei määrata, sest selleks puudub vajadus, kuna ehitustegevusega ei kaasne keskkonnahäiringuid.

Linnavalitsus märgib, et projekteerimistingimuste eesmärgiks on määrata kindlaks lähteandmed, et koostada nende alusel ehitusprojekt. Täpsemad lahendused selguvad projekteerimise käigus, sh hoone ja abihoone täpsem paiknemine, parkimise kui ka haljastuse lahendus kui ka tulemüüri ehitamise vajalikkus. Projekteerimistingimustega on määratud uue ning olemasoleva Teguri tn 17a hoone vaheliseks kauguseks minimaalselt 8 m. Projekteerimistingimuste taotleja palus jätta võimaluse ehitada krundi piirile lähemale kui 4 m, seetõttu ei ole muudetud kavandatava hoone kaugust Teguri tn 17a kinnistu piirist. Vastavalt projekteerimistingimuste p 6.3 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). Seega, kui ehitatakse Teguri tn 17a krundi piirile lähemale kui 4 m, tuleb tutvustada projekti ka naaberkinnistu omanikele, et leida mõlemaid osapooli rahuldav tulemus.

Kuna Teguri tn 17a ei ole teavitanud linna ehitussoovidest omal krundil, ei saa Teguri tn 19a ehitusala määramisel arvestada perspektiivsetest kavandatavatest hoonetest, mille täpne asukoht, kõrgus jm parameetrid on arhitektuuri ja ehitusosakonnale teadmata. Kinnistu piirile ei ole keelatud ehitada, samuti ei ole keelatud ehitada hooneid üksteisele lähemale kui 8 m, kuid sellisel juhul tuleb täita tuleohutusnõudeid ning teha koostööd naaberkinnistu omanikega leidmaks kõiki osapooli rahuldav tulemus. Kui hoonete vaheline kaugus jääb väiksemaks kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus nt tulemüüri rajamisega. Vastavalt projekteerimistingimuste p 6.1 peab ehitusprojektile heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus, kes kontrollib vastavust tuleohutusnõuetele. Kui Teguri tn 17a uus abihoone jääb kinnistu piirile lähemale kui 4 m (pool tuleohutuskaja kaugusest), tuleb kooskõlastada ehitusprojekt ka Teguri tn 19a kinnistu omanikega.

Abihoone osas on projekteerimistingimuste p 3.3 täiendatud järgnevalt: Abihoone lahendada väikeehitisena - maksimaalne ehitusalune pindala kuni 60 m<sup>2</sup> ning maksimaalne lubatud kõrgus kuni 5 m. Linnavalitsus selgitab, et projekteerimistingimused annavad võimaluse püstitada kinnistule 1 abihoone ning täpset asukohta projekteerimistingimustega ei määrata.

Arhitektuuri ja ehitusosakond selgitab, et hoonestusala määramisel arvestatakse piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi kui ka krundi suurust ning kuju. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu punktile 3.4.1 tuleb hoonestusjoone määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont või hoonestusstruktuuri. Kuna sadamaraudtee asemele on kavandatud uus tänav ning arvestades tulevikus piirkonna võimalikku tihendamist, on

projekteerimistingimuste kavandis hoonestusala määratud raudteepoolsest krundi piirist 13 m kaugusele. Vastava kauguse aluseks võetud Tähe 105b kortermaja kaugus raudteepoolsest krundipiirist. See tagab tulevikus ühtse hoonestusala.

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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Teguri tn 19a 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 Teguri tn 19a üksikelamu püstitamiseks 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 /*  
Jüri Mölder  
linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-105</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 06.11.2018. a korraldusega nr 1230
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Teguri tn 19a Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1183 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 27.06.2018. a nr PTH-18-105
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li> <li>2. Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone. Abihoone lahendada väikeehitisena - maksimaalne ehitusalune pindala kuni 60 m<sup>2</sup> ning maksimaalne lubatud kõrgus kuni 5 m.</li> <li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>5. Korruste arv: kuni 2</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone ±0,00-st.</li> <li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>8. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>9. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>11. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>
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.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</li> <li>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></li> <li>Ehitusprojekti alusplaanina kasutada tõest tehnovõrkudega 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).</li> <li>Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></li> <li>Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvnevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</li> <li>Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder  
linnasekretär