



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

20.11.2018 nr 1315

Tamme pst 19 projekteerimistingimuste määramine

08.10.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-162 Tamme pst 19 üksikelamu laiendamiseks.

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 laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjale ühte hoonet, 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 laiendamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Tamme pst 19 väike-elamumaa juhtotstarbega maa-alal, Tammelinna miljööväärtusega alal. Üldplaneeringu p. 6.4.12 kohaselt on miljööväärtusliku hoone laiendamine lubatud, kui see on majatüübile iseloomulik ja järgib tüübile omast ajaloolist lahendust. Maja laiendamisel tuleb korrastada kõik maja küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuurised detailid. Vastavalt p. 6.4.9 peab Tammelinnas krundi kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 50% krundi pinnast.

Tamme puiestee äärsed hoonestuse moodustavad eri arhitektuurikeelega kahekorruselised villatüüpi hooned, mille maht on üldjuhul vahemikus 600-1200 m³ ja ehitisealune pind 100-200 m². Tamme pst 19 hoone on tänaval erandlikult väike. Taotlusega soovitakse hoonet laiendada hoovipoolse tiiva ehitamisega ja veranda lisamisega tänavaäärse mahu otsaseina.

Projekteerimistingimused määratakse arvestades üldplaneeringu nõudeid ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

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 saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks naaberkinnistu Tamme pst 19a omanikele. Naaberkinnistu omanike poolt ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Tamme pst 19 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 Tamme pst 19 üksikelamu laiendamise 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 saama 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-162	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 20.11.2018. a korraldusega nr 1315
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Tamme pst 19 Ehitisregistri kood: 104015176 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 567 m ² Kavandata ehitustegevus: üksikelamu laiendamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 08.10.2018. a nr PTH-18-162 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Tammelinna miljööväärtuslikul alal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtuslikele aladele 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 30% (arvutus näidata asendiplaanil) 4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge) 5. Elamu ehitisealune pind: kuni 150 m² 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Vältida ulatuslikke tule müüre nõudvaid lahendusi. 7. Korruste arv: 2 8. Lubatud suurim kõrgus: olemasolev. 9. Räästajoone kõrgus: olemasolev 10. Katus: mansardkatus 11. Katusekalle: 45-70° 12. Katusekate: valtsplekk või sarnase profiiliga plekk. Vältida matkivaid materjale. 13. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 1/3 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). 14. Katusekorruse valgustamiseks lubatud katuseaknad hoone hoovipoolisel küljel. 15. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Maksimaalselt säilitada ja taaskasutada algset laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Hoone soojustamisel peavad säilima oluliste detailide proportsioonid (räästa laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes). Vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 16. Avatäited: Välisavatäidete vahetamisel või lisamisel järgida hoone allesjäävate ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni, kujundust ja materjali. Projektis esitada joonised. Keelatud on plastikust, puitaluminiiumist ja muudest

	<p>tehismaterjalidest avatäidete kasutamine. Lisasoojustamisel tuua välisseina välistasapinda.</p> <p>17. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</p> <p>18. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt õhuline puitlippaied või hekk kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</p> <p>19. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kompaktne haljastatud osa vähemalt 50% krundi pinnast.</p> <p>20. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui haljastatud osa.</p> <p>21. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>22. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>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</p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</p> <p>5. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</p> <p>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (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></p>

	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) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <u>www.ehr.ee</u> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär