



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.12.2018 nr 1353

Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 projekteerimistingimuste määramine

7.11.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-174 Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 tankla 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 ehtis 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 Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 krundile määratud väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala juhtotstarve, st väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 asub Ropka-tööstuse asumis RT5, kus üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise ja intensiivsema maakasutuse.

Piirkonna hoonestuse moodustavad valdavalt ühe- kuni neljakorruselised tootmis-, teenindus- ja kaubandushooned ning laohooned. Kruntide keskmine täisehitus on vahemikus 15-40%. Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 krundil asub ehtisregistri andmetel 8 hoonet kogupindalaga 10479 m², krundi täisehitus on ligikaudu 16%. Taotleja soovib krundile püstitada tankla koos seda teenindavate rajatistega.

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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 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. juuni 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 Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 tankla 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 /

Kristina Aabrams
õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri
ülesannetes

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-174	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 4.12.2018 korraldusega nr 1353
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Jalaka tn 77 // Ringtee tn 25 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 20%, tootmismaa 80% Krundi pindala: 63878 m ² Kavandata ehitustegevus: tankla püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 7.11.2018 nr PTH-18-174 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tankla kauplusehoone ja varikatuse ehitusala: vt lisa 1 2. Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil). 3. Tankla ja varikatuse suurim lubatud ehitisealune pind (kokku): 600 m² 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Lubatud suurim kõrgus: 9m maapinnast. 6. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 7. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 8. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 10. Piirded: lahendada kaasaegselt. Esitada joonis. 11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Näha ette suurte parklate liigendamise haljastusega. 12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. 13. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 14. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, välialadel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid. 4. Tankla maapealsed ja -alused rajatised peavad olema paigutatud nii, et need ei oleks konfliktis olemasoleva ja planeeritud haljastusega ja teiste tehnovõrkudega. Rajatised ei tohi põhjustada

	<p>naaberkinnistutele täiendavaid riske ega kitsendusi. Maapealsete mahutite projekteerimine lubatud ei ole. Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruses nr 172 "Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded" ja keskkonnaministri 27. detsembri 2016. a määruses nr 85 "Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil" sätestatust.</p> <p>5. Atmosfääriõhukaitse seaduse § 79 lg 6 alusel peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem. https://www.riigiteataja.ee/akt/114122017010. Esitada ehitusprojekti mahus vastav informatsioon laadimiskäibe osas ja vajadusel Keskkonnaameti poolt väljastatav õhusaasteluba.</p> <p>6. Projektlahendus peab kajastama tankla ohualasid ja nendes tegutsemise piiranguid. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017. a määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning valdkondlikest standarditest EVS 812-5 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus; EVS 812-6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus; EVS 812-7 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus. Projekti mahtu lisada vajadusel kemikaalseaduse § 22 lõikes 2 nõutud dokumendid. Esitada käideldava ohtliku kemikaali ohuklass, ohukategooria, paigaldise kategooria ja ohulaused, ohtliku toote allklass ning suurim võimalik kogus käitises ja kinnistul olevate ohtlike ainete summaarne kogus. Esitada käitise lähiümbruse kirjeldus, kõik objektid ja tegurid, mis võivad põhjustada õnnetust või raskendada ettevõttest lähtuva õnnetuse tagajärgi või põhjustada doominoefekti. Projekti mahus esitada seadmete ohutust tõendav tunnistus ja vastavushindamine ning seadme ohutuse seadusekohane auditi tegemise kohustuse vajadus. Käitamisloa vajadusel esitada loa olemasolu tõendavad materjalid.</p>
<p>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 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: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</p>

	<p>4. Ehitusprojekti alusplaanina 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. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (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></p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri 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 /

Kristina Aabrams

õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri ülesannetes