



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.01.2019 nr 44

C. R. Jakobsoni tn 14 projekteerimistingimuste määramine

22.11.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-184 C. R. Jakobsoni tn 14 abihoone 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 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 püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub C. R. Jakobsoni tn 14 väike-elamumaa juhtotstarbega maa-alal, Tähtvere miljööväertuslikul alal. Üldplaneeringu p. 6.6.11 kohaselt tohib Tähtveres ühe eluhoone kohta ehitada ühe abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal, on ühekorruseline ja ei ületa 2/3 elamu ehitisealusest pinnast. Abihoone peab asuma maja läheduses, selle taga või külje peal. Vastavalt p. 6.6.12 peavad mitteeluhoonetest abihooned järgima miljööväertuslikule alale iseloomulikke kõrvalhoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud. Tähtveres peab krundi kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 50% krundi pinnast.

C. R. Jakobsoni, J. Hurda, Vikerkaare tänavate ja Taara puistee vahelises kvartalis on elamukruntidel enamasti üks abihoone. Abihooned paiknevad nii elamu taga paralleelselt tänavaga kui ka risti tänavajoonega krundi tagaosas. J. Hurda tn 13 kinnistul asub abihoone krundi tagapiiri ääres. Taotlusega soovitakse rajada abihoone C. R. Jakobsoni tn 14 krundi tagapiirile seljakuti J. Hurda tn 13 abihoonega. Piirkonna väljakujunenud hoonestust silmas pidades, on linnavalitsuse hinnangul taotletava abihoone rajamine krundi tagaosas kooskõlas lähiala hoonestuslaadiga ja Tartu linna üldplaneeringuga.

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 naaberkinnistute C. R. Jakobsoni tn 16 ja J. Hurda tn 13, 13a ja 15 omanikele.

J. Hurda tn 15 kaasomanikud Kersti Viru ja Marju Järvpõld nõustusid projekteerimistingimuste kavandiga. J. Hurda tn 15 kaasomanik Vaike Hang soovis täpsustusi projekteerimistingimuste andmise ja taotletava ehitise seondult. Täiendavad selgitused saadeti arhitektuuri ja ehituse osakonna 09.01.2019. a kirjaga nr 7-12.1/PTH-18-184. J. Hurda tn 13 elanik Kunnar Karu ei nõustunud projekteerimistingimuste andmisega ja soovis abihoone maksimaalse lubatud kõrguse vähendamist J. Hurda tn 13 abihoone kõrguseni. Taotleja nõustus esitatud ettepanekuga. Vastavalt muudeti arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste punkti 7 sõnastust.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest C. R. Jakobsoni tn 14 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 C. R. Jakobsoni tn 14 abihoone 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-18-184	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 15.01.2019. a korraldusega nr 44
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: C. R. Jakobsoni tn 14 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1779 m ² Kavandata ehitustegevus: abihoone püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 22.11.2018. a nr PTH-18-184 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub C. R. Jakobsoni tn 14 Tähtvere miljööväertuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväertusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Abihoone ehitusala: vt lisa 1 3. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil) 4. Hoonete arv krundil: 1 elamu (olemasolev), 1 abihoone 5. Abihoone suurim lubatud ehitisealune pind: 100 m² 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. 7. Lubatud suurim kõrgus: sama nagu J. Hurda tn 13 abihoonel, lisaks tule müüri kõrgus vastavalt tuleohutusnõuetele. 8. Katus: lamekatus või pultkatus kaldega C. R. Jakobsoni tn 14 krundi poole. 9. Katusekalle: 0-10° 10. Katusekate: valtsplekk või sarnase profiiliga plekk, rullmaterjal. Vältida matkivaid materjale. 11. Välisviimistlus: puitlaudis, krohv. Soovitavalt kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale nagu linaõlivärv ja lubikrohv. Vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Avatäited: puitraamid. Keelatud on plastikust, puitaluminiiumist ja muudest tehismaterjalidest avatäide kasutamine. 13. Hoone tänavatasandilt nähtavatele külgedele mitte paigaldada tehnoseadmeid ega metallkorstnaid. 14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 15. Haljastus: osakaal vähemalt 50% krundi pinnast. 16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile, juhul kui neid kavandatakse.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 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 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest..
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline 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. Soovitame 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 /
 Jüri Mölder
 linnasekretär