



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.02.2019 nr 149

Risti tn 11 projekteerimistingimuste määramine

02.01.2019. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-19-002 Risti tn 11 kinnistule korterelamu püstitamiseks.

Alal kehtib "Risti tn 9, 11 ja 9a kruntide detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27.11.2003. a otsusega nr 4374). Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on Risti tn 11 maakasutuse sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% elumumaa. Lubatud maksimaalne korterite arv on kuni 3.

Projekteerimistingimustega soovitakse muuta detailplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarvet 100% elumumaaks ning muuta lubatud korterite arvu vastavalt koormusindeksile. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule arvestatakse korterite arvu määramisel põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda korteri kohta. Arvestades, et Risti tn 11 krundi pindala on 1258 m², on lubatud maksimaalne korterite arv krundil kui 12.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 on lubatud täpsustada hoone kasutamise otstarvet, sh võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul avatud menetluse korras. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 22.01-5.02.2018. a (k.a). Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei laekunud.

Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks ka naaberkinnistute Risti tn 9 kui ka Liiva tn 42 kinnistu omanikele. Liiva tn 42 kinnistu omanikult vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei laekunud. Risti tn 9 kinnistu omanikud soovisid, et Risti tn 11 kinnistul ehitustegevusega ei saaks kahjustada Risti tn 11 kinnistu piiril paiknevad Risti tn 9 kinnistu puukuurid. Samas teatasid, et on nõus korterite arvu suurendamisega vastavalt projekteerimistingimustele, so kuni 12 korterit. Seoses puukuuridega saadeti seisukoht tutvumiseks projekteerimistingimuste taotlejale. Taotleja teatas, et arvestab Risti tn 9 naaberkinnistu omanike ettepanekuga.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Piirkonda iseloomustavad enamasti kuni 2-korruselised üksikelamud kui ka 2 ja poole korruselised korterelamud. 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 aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 4 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 Risti tn 11 korterelamu 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 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-19-002	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 11.02.2019. a korraldusega nr 149
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Risti tn 11 Ehitisregistri kood: pesuköök-kuur 104014778 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 50%, ärimaa 50% Krundi pindala: 1258 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 02.01.2019. a nr PTH-19-002 Kehtestatud planeering: Risti tn 9, 11 ja 9a kruntide detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27.11.2003. a otsusega nr 4374)
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala ja ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. 2. Maakasutuse sihtotstarve: lubatud muuta kuni 100% elamumaaks. 3. Korterite arv: kuni 12. 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 6. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 7. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 8. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus vastavalt detailplaneeringule 9. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 10. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 11. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
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. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risti tn 11 kinnistu jääb ajaloomälestiste Tartu Uspenski kalmistu (reg-nr 4320) ja Tartu Peetri kalmistu (reg-nr 4318) ning ehitismälestise Tartu Uspenski kalmistu kabel-kellatorni (registri nr 7087) kaitsevööndisse. 2. Risti tn kinnistu jääb Meltiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndisse.
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI 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“, energiatõhususe

	<p>miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt 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 alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomöödistuste 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.
7. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 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> 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär