



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.02.2019 nr 196

Võru tn 171 projekteerimistingimuste määramine

05.10.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-161 Võru tn 171 hoone püstitamiseks.

Alal kehtib „Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustunud ristmiku ja lähiümbruse detailplaneering“ (Tartu Linnavalitsuse 20.06.2005. a korraldus nr 587).

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 alusel võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- 1) kasutamise otstarvet, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- 2) hoonestusala tingimusi, sh hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitterohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest;
- 3) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid, st muudetakse detailplaneeringuga määratud alljärgnevaid tingimusi:

1) hoonestusala. Kuna on muutunud täielikult krundi kuju ja pindala (vähenenud), nihutada hoonestusala 10% ulatuses;

2) täpsustada kõrgust - vastavalt detailplaneeringule on hoone abs kõrgus 69,00 m. Hetkel on krundil maapinna keskmiseks absoluutkõrguseks 57,5 m, mis annaks hoone valmiskõrguseks maapinnast 11,5 m, mis ei pruugi olla 3 korruselise hoone puhul piisav.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 3.2.17 on korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks kaubandus(äri)pinnal 3,5 - 4 m;

3) täpsustatakse arhitektuur-ehituslikke ning kujunduslikke tingimusi katusekalde ja viimistlusmaterjalide osas.

Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Võru tn 171 hoone projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 06.02.2019. a kuni 20.02.2019. a. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta. Avaliku menetluse käigus ei esitatud projekteerimistingimuste kohta vastuväiteid ega ettepanekuid.

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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Võru tn 171 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 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 Võru tn 171 hoone 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-18-161	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 26.02.2019. a korraldusega nr 196
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Võru tn 171 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa Krundi pindala: 4699 m ² Kavandatav ehitustegevus: hoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 05.10.2018. a nr PTH-18-161 Kehtestatud planeering: „Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustunud ristmiku ja lähiümbruse detailplaneering“ - 2005 Muud projektid: Asendiplaani eskiis, vaade.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusala: vt lisa 1. Krundi täisehitus: kuni 50%. (arvutus näidata asendiplaanil). Hoonete arv krundil: 1. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Korruste arv: 2 - 3. Lubatud suurim kõrgus: kuni 12 m hoone planeeritud ±0,00-st. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Katusekalle: 0 - 15°. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale - betoon, puit, metall, klaas, komposiitmaterjalid. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, lubatud on läbipaistvad piirded kõrgusega 1,5-2,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Soovitavalt liigendada parkimisala haljastatud osadega. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.
	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015.

5. NÕUDED EHI- TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 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 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). Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1: 200. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (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> 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.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär