



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.03.2019 nr 252

#### **Alevi tn 3a projekteerimistingimuste määramine**

28.11.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-187 Alevi tn 3a ärihoone ümberehitamiseks ja 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 kinnisasjal 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 on Alevi tn 3a krundile määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarve. St kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Alevi, Nigula, Sõbra ja Võru tänavate vahelisel alal paiknevad valdavalt korterelamud ja üksikelamud, Võru tn 132a krundil asub ärihoone. Väljakujunenud hoonestuslaadi moodustavad ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega hooned, mille ehitisealune pind jääb vahemikku 80 kuni 290 m<sup>2</sup>. Kruntide keskmine täisehitus on 25%. Alevi tn 3a olemasoleva hoone ehitisealune pind on ligikaudu 1160 m<sup>2</sup> ning krundi täisehitus samuti ligikaudu 25%. Kavandatud on hoone laiendamine teise korruse osalise pealeehitisena, säilitades olemasoleva ehitisealuse pinna ja krundi täisehituse.

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 Alevi tn 3a kinnistul.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks naaberkinnistute Sõbra tn 1, 3, 5 ja 7, Sõbra tn 1a // Võru tn 128, Võru tn 130 // 130a, 132 ja 132a, Alevi tn 3, 3b ja 5 ning Nigula tn 1 omanikele.

Naaberkinnistute omanikelt laekus mitmeid küsimusi, arvamused ja ettepanekuid.

Alevi tn 3 kaasomanik Ellu Kullerkann nõustus projekteerimistingimuste kavandiga tingimusel, et hoone ehitisealune pind ei suurene ning hoone jääb maksimaalselt kahekorruselise.

Sõbra tn 3 kaasomanikud Urmas Uffert, Diana Laarmann, Roomet Soome ja Sõbra tn 5 kaasomanikud Kristin Hirschon, Harri Hirschon, Eha Hirschon esitasid ettepaneku sulgeda jalakäijate juurdepääs Alevi tn 3a krundile Sõbra tänavalt. Taotleja nõustus ettepanekuga. Kuna tegemist on linna tänavamaaga, tuleb Sõbra tn 3 ja 5 omanikel vastava taotlusega pöörduda Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poole. Samuti tundsid Sõbra tn 3 kaasomanikud muret võimaliku müra pärast, mis hoone tulevase kasutusotstarbega võib kaasneda. Vastavalt asjaõigusseadusele, mis sätestab naabrusõiguste sisu, ei tohi kinnisasja kasutamisega kaasneda ülemäära negatiivset mõju naaberkinnistutele. Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei ole põhjust eeldada sellise ülemäärase negatiivse mõju teket, kuna hoone peamine kasutusotstarve ei muutu.

Sõbra tn 3 kaasomanik Malle Toots tegi suusõnaliselt ettepaneku mitte kavandada kõrghaljastust (üle 1,5 m kõrget) ega paigutada prügikonteinereid Alevi tn 3a kinnistule Sõbra tn 3 piiri lähedale. Ettepanek edastati taotlejale. Taotleja kinnitas, et arvestab võimalusel ettepanekuga edasisel projekteerimisel.

Võru tn 130 // 130a kaasomanikud Reido Orov ja Rait Lõhmus soovisid teada, kuidas tagatakse edaspidi juurdepääs Võru tn 130 // 130a kinnistule läbi Alevi tn 3a kinnistu. Omavahelisel kohtumisel leppisid naaberkinnistute omanikud kokku juurdepääsuvõimaluse säilitamises. Projekteerimistingimuste p3.11 täiendati vastavalt: "Võru tn 130 // 130a kinnistu kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudiala näidata ehitusprojekti asendiplaanil."

Alevi tn 5 kaasomanik Malle Looga nõustus projekteerimistingimuste andmisega juhul, kui hoone ehitisealune pind ei muutu ja kui hoone tulevane kasutamine ei häiri naabrite kodurahu.

Alevi tn 5 kaasomanikud Malle Looga ja Meeli-Loidi Lääne, Nigula tn 1 omanik Heiki Ronk, Nigula tn 2 kaasomanik Meelis Künnap, Alevi tn 3 maja elanikud Marko Mikiver, Herold Veimann, Aire Aleksejeva ja Alevi tn 3 korteriühistu juhatuse liige Aire Paidra esitasid ettepaneku Alevi tn 3a krundi Nigula tänava poolse juurdesõidu sulgemiseks, et vältida tulevikus võimaliku ringliikluse teket läbi Alevi tn 3a kinnistu. Naaberkinnistute omanikud ja elanikud leppisid taotlejaga kokku, et juurdesõit säilib ainult korterite elanikele ning kaks parkimisala eraldatakse teineteisest. Projekteerimistingimuste p 3.11 täiendatud vastavalt: "Nigula tänavalt lubatud sõidukite juurdepääs ainult korterite elanikele, kusjuures läbiv liiklus peab olema takistatud krundi heakorra ja asendiplaanilise lahendusega (nt haljastusega)."

Alevi tn 3 korteriühistu juhatuse liige Aire Paidra esitas ühtlasi ettepaneku rajada Alevi tn 3 ja Alevi tn 3a krundipiirile müratõkkeaed, mis tagaks hooviala privaatsuse. Seda põhjusel, et Alevi tn 3a kinnistu peamine juurdesõit ja parkimisala on vahetult Alevi tn 3 krundipiiri kõrval. Projekteerimistingimuste p 3.10 täiendatud vastavalt: "Alevi tn 3 krundi piirile kavandada müratõke, soovitatavalt tiheda kaherealise hekina. Teha selles osas koostööd Alevi tn 3 omanikega."

Võttes aluseks 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 Alevi tn 3a ärihoone 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 /*  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-187</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 12.03.2019. a korraldusega nr 252
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Alevi tn 3a Ehitisregistri kood: 104032672 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% Krundi pindala: 4658 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: ärihoone laiendamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 28.11.2018. a nr PTH-18-187 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Krundi täisehitus ja ehitusala: olemasolev. Hoone ehitisealust pinda ei ole lubatud suurendada.</li> <li>2. Hoonete arv krundil: 1</li> <li>3. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>4. Korruste arv: 1 kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 60% ehitisealusest pinnast)</li> <li>5. Lubatud suurim kõrgus: 9 m maapinnast.</li> <li>6. Katus: lamekatus. Lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>7. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>8. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li> <li>9. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>10. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kõrghaljastus min 10% krundi pinnast. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Alevi tn 3 krundi piirile kavandada müratõke, soovitavalt tiheda kaherealise hekina. Teha selles osas koostööd Alevi tn 3 omanikega.</li> <li>11. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Võru tn 130 // 130a kinnistu kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudiala näidata ehitusprojekti asendiplaanil. Nigula tänavalt lubatud sõidukite juurdepääs ainult korterite elanikele, kusjuures läbiv liiklus peab olema takistatud krundi heakorra ja asendiplaanilise lahendusega (nt haljastusega).</li> <li>12. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>13. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>
4. INSENER-	

TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.</li> <li>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</li> </ol>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.0.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</li> <li>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf">https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</a></li> <li>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).</li> <li>5. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgne maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</li> <li>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> <li>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.</li> </ol>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline 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></li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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 tuleohutusala ehituslikud piirangud).</li> <li>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes