



22.09.2015 nr 1007

9. juulil 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-215 Jaama tn 44 korterelamu püstitamiseks. Alal kehtib „Jaama 44 krundi detailplaneering“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 2. juuli 2009. a otsusega nr 538). Detailplaneeringu eesmärgiks oli määrata ehitusõigus kuni 5 korteriga elamu püstitamiseks. Taotleja soovib täpsustada projekteerimistingimustega nii hoone ehitisalust pindala, hoonestusala, soklikõrgust, detailplaneeringu korruselisuse mõistet kui ka lubatud katuseuukide suurus.

Kehtiv detailplaneering lubab maksimaalseks ehitisealuseks pindalaks 230 m<sup>2</sup>. Taotleja soovib ehitisealust pindala suurendada 20 m<sup>2</sup>. Käesolevate projekteerimistingimustega lubatakse täis ehitada tänavapoolne tagasiastmega pind kuni kohustusliku ehitusjooneni, kuna muutunud on hoone arhitektuurne lahendus ja sissesõidu asukoht. Ehitisealune pindala muutub sellega kuni 9 m<sup>2</sup> võrra, mis suurendab lubatud ehitisalust pindala kuni 4% võrra. Taotlejal on soov ehitada täis ka hoovipoolne tagasiastmega osa. Linnavalitsus on seisukohal, et hoovipoolne osa peab järgima detailplaneeringus määratud hoonestusala. Detailplaneeringu menetluse käigus on Jaama tn 42 kinnistu omanik teatanud, et Jaama tn 42 kinnistule planeeritav maht on liiga suur, millest tulenevalt ka naabripoolses osas mahtu vähendati. Arvestades, et detailplaneeringu menetlus on avalik ning kehtestatud detailplaneering on erinevate osapoolte kokkulepe, ei pea linnavalitsus vajalikuks ega põhjendatuks laiendada hoone mahtu Jaama tn 42 kinnistu poolses osas.

Kehtiv detailplaneering määrab hoone kõrguseks 2 korrust. Taotleja soovib detailplaneeringuga lubatud mahu piires lisaks kahele põhikorrusele rajada katusekorruse (vastavalt detailplaneeringus

esitatud eskiisile), seega lubatud korruste arv tuleb 3 (2 + katusekorrus). Hoone lubatud kõrgus, räästakõrgus ega lubatud korterite arv ei muutu.

Taotleja soovib täpsustada hoone tingimusi nii sokli kõrguse kui ka vintskappide osas. Planeeringus on määratud, et soklijoon peab arvestama naaberhoonete soklijooone kõrgust. Taotleja teatab, et hoone kaasaegse arhitektuurse lahenduse tõttu nimetatud soklit ei teki.

Detailplaneeringuga on lubatud hoone katuseuukide pikkuseks kuni 1/3 osas räästa pikkusest ning planeeringuga on määratud, et ühe katuseuugi laius ei tohi ületada 1/6 hoone räästa pikkusest. Taotleja soovib hoone tänavapoolse küljele katuseuuke laiusena 1/3 räästajoone pikkusest ning hoone hoovipoolisel küljel kuni 3/5 räästajoone pikkusest. Projekteerimistingimused lubavad katuseuukide pikkuseks kuni 2/5 osas räästa pikkusest, vastavalt tänaseks väljakujunenud ja üldlevinud praktikale Tartu linnas.

Linnavalitsus on seisukohal, et nii projekteerimistingimustega lubatud soklijooone ärajätmine kui ka katuseuukide lubatud laiuste täpsustamine ei halvenda miljöopiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Madalam sokkel vastab universaalsidaini printsiipidele ja võimaldab paremat ligipääsu alumistele korteritele. Katuseuukide laius on antud vastavalt linnas levinud praktikale.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on Jaama tn 44 krundi maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute maa. Üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaal lubatud kuni kahekorruseliste hoonete ehitamine. Üldplaneeringuga määratud väikeelamumaal on olemasoleva hoonestuse vahele lubatud ka kolmekorruselise hoone kavandamine, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgivad olemasolevate hoonete mahtusid. Taotletud muudatustega detailplaneeringuga antud harja- ja räästakõrgusi ei muudeta, samuti jäävad samaks lubatud katusekalded. Kavandatava hoone kõrguse analüüs teostati kehtiva detailplaneeringu menetluse käigus, lähtudes vastasmaja kõrgustest.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati Jaama tn 44 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 24.08-07.09.2015. Projekteerimistingimuste eelnõu oli saadetud tutvumiseks Jaama tn 44 kinnistu naabritele - Jaama tn 46//48 kinnistu omanikele ja Jaama tn 42 kinnistu omanikule. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta. Jaama tn 46//48 kinnistu omanike poolt vastuväiteid ei laekunud.

Jaama tn 42 kinnistu omanik esitas suuliselt ja kirjalikult omapoolsed küsimused ja probleemkohad:

1. Detailplaneering nägi ette 2,5-kordse hoone, miks muudetakse see 3-korruseliseks;
2. Millest tuleneb hoone lubatud kõrgus;
3. Miks kavandatakse hoonele rõdusid;
4. Parkimine võiks olla lahendatud hoone all, naaberkinnistust eemal;
5. Puud peavad säilima;
6. Jaama 44 kinnistul asuva Jaama 42 sissesõiduvärava säilimine.

Linnavalitsus seisukohad vastavatele küsimustele on järgmised:

1. Projekteerimistingimustega ei muudeta hoone kõrgust, ega ka lubatud katusekallet, vaid täpsustatakse hoone korruste arvu, sest detailplaneeringu menetlemise ajal ei arvestatud katusekorrust eraldi kolmanda korrusena. Seega tegelik mahuline lubatud lahendus ei muutu, v.a katuseuukide osas;
2. Kavandatava hoone kõrguse analüüs teostati kehtiva detailplaneeringu menetluse käigus, lähtudes vastasmaja kõrgustest;
3. Kuna detailplaneering ei reguleeri uue korterelamu rõdude rajamist, siis

projekteerimistingimustega seda teemat eraldi käsitleda pole põhjust. Eesmärgiga vähendada võimalikku naabri privaatsuse riivet on täiendatud punkti 3.4 soovitusel - *sobiva arhitektuurse lahenduse korral Jaama 42 poolses osas rõdusid mitte kavandada* ;

4. Parkimine peab olema lahendatud vastavalt detailplaneeringule. Täiendatud on punkti 3.14 - *Võimaluse korral võib kaaluda parkimise kavandamist Jaama 42 kinnistust eemale* ;

5. Detailplaneeringuga säilitatavate puude säilimise kohta tuleb projektis esitada vastavad abimeetmed. Täiendatud on punkti 3.13 - *Detailplaneeringu kohaselt säilitatavate puude osas anda projektis täpsemad ehituslikud võtted, tagamaks puude säilimine* ;

6. Jaama 44 omanik on kinnitanud, et on nõus taluma Jaama 42 omaniku sissesõiduvärava paiknemist omal kinnistul. Muus osas peab piirete lahendus vastama detailplaneeringule.

Projekteerimistingimustega lubatud muudatused jäävad seadusega lubatud 10% piiresse ning linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta muudatused naaberkinnistute ehitusõigust ega muid naabusõigusi. Linnavalitsuse hinnangul nimetatud taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, lg 2 ja lg 4 p-d 2 ja 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Jaama tn 44 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 /

Valvo Semilariski

abilinnapea

linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED  
HOONE PROJEKTEERIMISEKS  
nr PTH-15-215**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
22.09.2015 korraldusega nr 1007

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Jaama tn 44 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1069 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 09.07.2015 nr PTH-15-215 Kehtestatud planeering: Jaama 44 krundi detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 02.07.2009 otsus nr 538) Asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Jaama ja Puiestee miljööväärtusega hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse 5. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li><li>2. Ehitusala: Lubatud tänavapoolne tagasiastega osa täis ehitada kuni kohusliku ehitusjooneni.</li><li>3. Hoonete arv krundil: vastavalt detailplaneeringule - 1</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Sobiva lahenduse korral Jaama 42 poolses osas rõdusid mitte kavandada.</li><li>5. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind ca 70% ehitusalusest pinnast)</li><li>6. Lubatud suurim kõrgus: vastavalt detailplaneeringule - harja maksimaalne abs. kõrgus 45,84 m. Lubatud hoone projekteerida ilma detailplaneeringus ettenähtud soklita.</li><li>7. Katus ja katusekalle: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Vastavalt detailplaneeringule 30-45°.</li><li>8. Katusekate: vastavalt detailplaneeringule. Keelatud on imiteerivad materjalid.</li><li>9. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest, sealjuures üks uuk ei tohi ületada 1/5 räästapikkusest.</li><li>10. Välisviimistlus: Vastavalt detailplaneeringule. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil vastavalt detailplaneeringule. Näidata katendid.</li><li>12. Piirded: vastavalt detailplaneeringule. Esitada joonis.</li><li>13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Detailplaneeringu kohaselt säilitatavate puude osas anda projektis täpsemad ehituslikud võtted, tagamaks puude säilimine.</li><li>14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri,</li></ol>

	<p>juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil vastavalt detailplaneeringule. Võimaluse korral võib kavandada parkimist Jaama 42 kinnistust eemale.</p> <p>15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimis- normidele, Tartu linna ehitismäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra normidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>3. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel <a href="http://www.tartu.ee">www.tartu.ee</a> arhitektuuri ja ehituse osakonna asjaajamisjuhiste alt.</p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil <a href="mailto:aeo@raad.tartu.ee">aeo@raad.tartu.ee</a> või paberkanaliga Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

/ allkirjastatud digitaalselt /  
 Jüri Mölder  
 linnasekretär