



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.11.2015 nr 1184

Pärna tn 28a projekteerimistingimuste määramine

25. septembril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-254 Pärna tn 28a olemasoleva hoone laiendamiseks ja korterelamuks rekonstrueerimiseks ning uue korterelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu oli saadetud tutvumiseks Pärna tn 28, Pärna tn 30, Jaama tn 62e, Jaama 62 ning Jaama tn 62c kinnistu omanikele. Pärna tn 30 kinnistu omanikud teatasid, et ei oma vastuväiteid koostatud projekteerimistingimuste kavandile.

Jaama tn 62e teatas, et soovib ehitusala määramist tema krundi piirist vähemalt 4 m kaugusele. Nimetatud parandused on ehitusalale skeemile märgitud.

Jaama tn 62c omanikud kooskõlastasid projekteerimistingimused järgmistel tingimustel:

- Jaama tn 62c kinnistu omanikud pole kindlad, kas ilma detailplaneeringuta on seaduspärane ja võimalik tootmismaa sihtotstarvet muuta korruselamute ehituseks vastavaks maakasutuse otstarbeks. *Vastus:* Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Pärna tn 28a maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa, sh on lubatud kolme ja enama korteritega elamuid. Seega ei ole väljastatud projekteerimistingimused vastuolus üldplaneeringuga ega ka väljakujunenud hoonestuslaadiga.

- Projekteerimistingimustega määratud ehitusala ei ole täpne ega vasta tegelikkusele. Jaama tn 62 krundi piiri ja Pärna tn 28a kinnistute vaheline kaugus on vähem kui 2 meetrit ning planeeritud uue hoone ja olemasoleva hoone kaugus ei vasta tuleohutuskujale. *Vastus:*

Projekteerimistingimustega määratakse tinglik ehitusala. Jaama tn 62e krundi piirist määratakse ehitusala vähemalt 4 m kaugusele, seega jääb Pärna tn 28a krundile planeeritav hoonetusala Jaama tn 62 krundi piirist kaugemale kui 4 m. Uue planeeritava hoone ning olemasoleva hoone vahel on tagatud tuleohutuskuj.

- Jaama tn 62c kinnistu omanike ettepanek on määrata nii laiendatavale hoonele kui ka uuele hoonele katusetüübiks viilkatus. *Vastus* : Vastavalt projekteerimistingimustele tuleb katus lahendada hoone tervikut silmas pidades. Lubatud katusekalle on kuni 45°. Linnavalitsus ei pea vajalikuks määrata katusetüübiks viilkatust, kuna piirkonnas on erinevaid katusetüüpe.

- Puudub regulatsioon korterelamute rõdude asetuse kohta. Jaama 62c kinnistu omanike ettepanek on mitte lubada rõdude kavandamist hoone Jaama tänava poolsete kinnistute poole. *Vastus*: Vastavalt esitatud eskiisile paiknevad rõdud Pärna tn 28 kinnistu poolses osas. Tartu linnavalitsus ei pea vajalikuks ega õigustatuks täiendada projekteerimistingimusi ega ka määrata tingimustega täpsed rõdude paiknemise kohad.

- Prügikonteinerite paigutamine Pärna tn poolsesse ossa. *Vastus*: Linnavalitsus ei pea põhjendatuks kitsendada prügikonteinerite asukoha võimalikkust projekteerimistingimuste faasis. Prügikäitlemine tuleb lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale ning prügikonteinerite asukohad näidatakse ehitusprojekti asendiplaanil. Vastavasisuline punkt on projekteerimistingimustes olemas.

Linnavalitsus märgib, et projekteerimistingimuste eesmärgiks on määrata kindlaks lähteandmed, et koostada nende alusel ehitusprojekt. Projekteerimistingimustega määratakse kindlaks arhitektuursed ja ehituslikud üldnõuded.

Teistelt naaberkinnistu omanikelt ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste kavandile.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, § 26 lg 2 p 2, § 31 lg 4 p 2 planeerimisseaduse § 125 lg 5 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Pärna tn 28a hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks ning uue korterelamu püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.

2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.

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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-15-254**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
03.11.2015 korraldusega nr 1184

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Pärna tn 28a Ehitisregistri kood: 104038458 Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100% Krundi pindala: 2050 m ² Kavandatud ehitustegevus: hoone laiendamine ja rekonstrueerimine korterelamuks ning uue korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 23.09.2015 nr PTH-15-254 Muud projektid: Asendiplaani eskiis, eskiisprojekt
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Pärna tn 28a olemasolev hoone on arhitektuuriväärtuslik hoone, seetõttu tuleb hoone rekonstrueerimise ja laiendamise projekteerimisel leida sobiv kombinatsioon vana ja uue ehitise osa ühildumiseks.2. Ehitusala: vt lisa 13. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)4. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet.5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.6. Korruste arv: kuni 27. Lubatud suurim kõrgus: Olemasoleval hoonel olemasolev, uuel hoonel kuni 8 m planeeritud soklijoonest.8. Lubatud korterite arv krundil: kuni 129. Räästajoone kõrgus: Olemasoleva hoone põhimahul säilitada.10. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.11. Katusekalle: Olemasoleval põhimahul olemasolev, laiendusel vaba. Uuel hoonel 0-45°12. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.13. Soovitame säilitada olemasoleva hoone tänavapoolse hooneosa fassaadide telliskujundus (karniisid, akende ümbrised). Hoone soojapidavuse parandamiseks soovitame soojustada põrandad ja vahelaed ning tihendada olemasolevad konstruktsioonid ja avade ümbrus, et maksimaalselt säiliks olemasolev tellisfassaad ega muutuks oluliste detailide proportsioonid (räästad, aknad seina välispinnas).14. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.15. Avatäited: Olemasoleval hoonel projekteerida hoonele sobivas stiilis, järgida hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta ja suurust.

	<p>Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid või ehitada vintskappe.</p> <p>16. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</p> <p>17. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</p> <p>18. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</p> <p>19. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>20. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>21. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning kütte ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 9.2. "Kaugküte" nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimis- normidele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Uue hoone ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</p> <p>3. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee 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. Projekti koosseisus näidata ära olemasoleva hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või</p>

	1:200. 7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandavad konstruktsioonid. 8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästekeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. 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 e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberkandjal Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär