



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

22.12.2015 nr 1359

#### **Kompanii tn 2 // Raekoja plats 16 äri- ja büroohoone püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine**

29. oktoobril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-273 Kompanii tn 2 // Raekoja plats 16 äri- ja büroohoone püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võib kohalik omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringu koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Võttes arvesse nii kinnistu paiknemist linnaehituslikus situatsioonis kui ka ajaloolist keskkonda, korraldas Tartu Linnavalitsus projekteerimistingimuste väljastamise avatud menetluse korras eesmärgiga tagada avalikkuse parem teavitatus. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee/aeo](http://www.tartu.ee/aeo) 30.11.2015-14.12.2015. Samuti avaldati teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta ajalehes Postimees.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli saadetud tutvumiseks naaberkinnistute Raekoja plats 14, Kүүtri tn 9, Kүүtri tn 14, Kompanii tn 4//Kүүtri tn 16 kinnistu omanikele.

Kompanii tn 4//Kүүtri tn 16 kinnistu omanik saatis järgmised märkused:

- Uus hoone Kompanii tn 2 kinnistul halvendab Kompanii tn 4//Kүүtri tn 16 hoone valgustingimusi ning muudab Kompanii tänava hämaraks ja kitsaks koridoriks. Uus hoone halvendab Kompanii tn 4//Kүүtri tn 16 ehitismälestise vaadeldavust ning on liiga kõrge võrreldes Kompanii tn 4//Kүүtri tn 16 hoonega.

*Vastus:* Uue hoone kõrgus on määratud muinsuskaitse eritingimustega, mis on analüüsinud kvartali hoonestuse kõrgust. Vaadeldavus väheneb ainult Kompanii 3 maja Kompanii 1c poolses osas. Vanalinnale on iseloomulik tihe hoonestus ja kitsad tänavad, mälestise vaadeldavus linnalistes tingimustes on kõikjal piiratud. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et Kompanii tänav muutub uue hoonega atraktiivsemaks, võrreldes senise olemasoleva müüri- ja hoonega. Uue hoone

püstitamisega väheneb Kompanii tn 4//Küütri tn 16 otsene päikesevalgus, kuid peegelduvad valgustingimused õhtupäikesega võivad paraneda.

Projekteerimistingimusi on täiendatud järgnevalt: Ehitusprojekti koosseisus lisada naaberhoonete insolatsioonianalüüs.

- Küütri ja Kompanii tn piirkonnas on parkimiskohtade puudus.

*Vastus:* Normikohane parkimine tuleb lahendada omal krundil. Vastavasisuline punkt on projekteerimistingimustes olemas (p 3.8)

- Kompanii 4/Küütri 16 maja on ehitismälestis ja selles on korterites ning koridorides krohvil seinte- ja laemaalingud, maja on väljast aasta tagasi renoveeritud. Muretseme, et uue maja ehitamisel ei tekitataks vibratsiooni ega põrutamist, mis võiks näiteks tekitada mõrasid meie majas.

*Vastus:* Vastavalt ehitusseadustiku §-le 12 lg 3 tuleb ehitamisel arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

Raekoja plats 14 kinnistu omanik palub arvestada korteri aknaga, mis avaneb planeeritavale ehitusalale.

*Vastus:* Vastavasisuline punkt on projekteerimistingimustesse lisatud. Tartu Linnavalitsus teatab, et vastavalt ehitusseadustiku §-le 12 lg 3 tuleb ehitamisel arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt projekteerimistingimuste punktile 7.3 tuleb projekti tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalased ehituslikud piirangud). Nõusolekud kanda asendiplaanile.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

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

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Kompanii tn 2 // Raekoja plats 16 äri- ja büroohoone 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-15-273**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
22.12.2015 korraldusega nr 1359

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kompanii tn 2 // Raekoja plats 16 Ehitisregistri kood: olemasolev hoone - 104042684 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% Krundi pindala: 2104 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: äri- ja büroohoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 29.10.2015 nr PTH-15-273 Tartu linna üldplaneering (2005) Muinsuskaitse eritingimused Raekoja plats 16//Kompanii tn 2 kinnistu detailplaneeringu ja ehitusprojekti koostamiseks (ARC Projekt OÜ töö nr 044-2011)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusala: vt ehitusala skeemi. Uue hoone püstitamisel tuleb arvestada Raekoja plats 14 hoone Raekoja plats 16//Kompanii tn 2 krundi poolsete aknaavadega.</li><li>2. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Tartu Vanalinna muinsuskaitsealal ning ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Projekti koostamisel tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimustest. Arheoloogilised uuringud kinnistul tuleb teha enne ehitustööde algust. Uuringute käigus avastatav arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal.</li><li>3. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus vähemalt kolme tunnustatud arhitekti (arhitektuuribüroo) osavõtul. Võistluse tingimused, kutsutavate nimekiri ja žürii koosseis kooskõlastada eelnevalt linnaarhitektiga. Võistluse žürii liikmetest vähemalt pooltel peab olema arhitektuurialane kõrgharidus, kaasatud peab olema ka Muinsuskaitseameti esindaja. Arhitektuurivõistluse nõue on õigustatud, võttes arvesse hoone paiknemist keerulises linnaehituslikus situatsioonis tihedas ajaloolises keskkonnas.</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Tänaväärsed ruumid peavad vastama nõu aktiivse frondi nõuetele. Vältida tuleb tummasid akendeta seinu ning parkimine peab olema tänavalt varjestatud.</li><li>5. Korruste arv: 3-4</li><li>6. Hoone kõrgus: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele</li><li>7. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid.</li><li>8. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li><li>9. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada</li></ol>

	<p>normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil.</p> <p>10. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>11. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p> <p>12. Ehitusprojekti koosseisus lisada insolatsioonianalüüs.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, olmekanaliseerimise-, sademeveekanaliseerimise- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p>
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	<p>1. Muinsuskaitse: Muinsuskaitse seadus ja „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrusega nr 218). "Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord" ( kultuuriministri 4. juuli 2011. a määrus nr 15). "Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" (kultuuriministri 4. juuli 2011. a määrus nr 14).</p>
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, Tartu linna ehitismäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</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.</p>
7. 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>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi</p>

	<p>(halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalaed ehituslikud piirangud). Nõusolekud kanda asendiplaanile.</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><b><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></b></p>	
Lisad	Ehitusala skeem
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär