



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.01.2016 nr 66

Kastani tn 105 // 109 projekteerimistingimuste määramine

26. novembril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-282 Kastani tn 105 // 109 ärihoone püstitamiseks. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut 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.

Lähialal asuvaid hooneid arvestades on taotletav 4-korruseline maht keskkonda sobituv. Riia tn 26 hoonetele on antud projekteerimistingimused hoone laiendamiseks kuni 4-korruseliseks, täisehitusprotsendiga 35. Hoone olemasolev kõrgus on ca 15 m. Kastani tn 105 // 109 vastas olev Kastani tn 42 tiib on kolmekorruseline, viilkatusega, harjakõrgusega ca 16 m, detailplaneeringujärgseks täisehitusprotsendiks on 90. Eelnevast tulenevalt ning arvestades asjaoluga, et üldplaneeringuga on kinnistule määratud 4-korruselise ärihoone rajamise võimalus, on taotletav ehitusõigus Kastani tn 105 // 109 kinnistul täisehitusega 50% ning suurima kõrgusega 16 m piirkonda sobilik.

Võttes arvesse kinnistu paiknemist linnaehituslikult olulises asukohas, korraldas Tartu Linnavalitsus projekteerimistingimuste väljastamise avatud menetluse korras eesmärgiga tagada avalikkuse parem teavitatus. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee/aeo 28.12.2015-11.01.2016. Samuti avaldati teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta ajalehes Postimees.

Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks naaberkinnistu Riia tn 26 omanikule, kes esitas märkused hoone suuruse kohta. 18. jaanuaril 2016. a toimus koosolek taotleja, naabri ning linnavalitsuse esindajate osavõtul, kus arutati esitatud märkusi ning otsustati järgmist:

- *Märkus:* kavandatav hoone on liiga suur ning koormab naabruskonna liiklust ja parkimiskorraldust. *Vastus:* projekteerimistingimustesse lisatakse fassaadide liigendamise nõue,

mis muudab hoonemahu visuaalselt kergemaks. Kastani ja krundiga piirneva põiktänaava poolseks hoone kõrguseks nähakse ette 3 korrust, mis sobitub paremini Riia tn 26 Kastani tn poolse hoonetiivaga ning tänaava vastasküljel paikneva hoonemahuga. Piirkonna sõidukeid saab parkida raudteekoridori äärsele ajutisele linna parkimisalale. Hea kergliiklejate juurdepääsu tagamiseks on hoonestajal tarvilik välja ehitada Kastani põiktänaava külgnev kõnnitee.

- *Märkus:* kavandatud ehitusjoon on Riia tn 26 hoonele liiga lähedal. *Vastus:* 4 m krundipiirist on piisav kaugus, mis ei kitsenda naabri ehitusõigust.

Projekteerimistingimusi on täiendatud järgnevalt:

Suurim lubatud korruste arv: 4, Kastani tänaava ja sellega ristuva põiktänaava ääres 3. Hoone tuleb mahuliselt liigendada. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Juurdepääs lahendada Kastani põiktänavalt, ehitada välja põiktänaava kõnnitee.

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

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Kastani tn 105 // 109 ärihoone 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-15-282**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
26.01.2016 korraldusega nr 66

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 105 // 109 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1967 m ² Kavandav ehitustegevus: ärihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 26.11.2015 nr PTH-15-282 Muud projektid: esitatud eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Krundi täisehitus: kuni 50% (arvutus näidata asendiplaanil).3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Kastani tänava ääres peab olema tagatud aktiivne tänavafont. Kastani põiktänavas peab parkimine olema varjestatud nii, et ulatuslik parkimisplats ei häiriks naaberelamute kasutajaid. Hoone tuleb mahuliselt liigendada.5. Korruste arv: kuni 4, Kastani tänava ja sellega ristuva põiktänavas ääres 3.6. Lubatud suurim kõrgus: 16 m planeeritud maapinnast.7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.8. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid.10. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.11. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Juurdepääs lahendada Kastani põiktänavalt, ehitada välja põiktänavas kõnnitee.12. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).13. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, välialal ja numbrimärgil.14. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus vähemalt kolme tunnustatud arhitekti (arhitektuurbüroo) osavõtul. Võistluse tingimused, kutsutavate nimekiri ja žürii koosseis kooskõlastada eelnevalt linnaarhitektiga. Võistluse žürii liikmetest vähemalt pooltel peab olema arhitektuurialane kõrgharidus.
4. INSENER-TEHNILISED	<ol style="list-style-type: none">1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projekt lahendus vee-,

TINGIMUSED:	kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, Tartu linna ehitismäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja inva-normidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 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. 4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Projekti tuleb tutvustada naaberkrundi omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust (nt halvenevad valgustingimused). 4. 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 paberandjal 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