



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.01.2016 nr 70

Suur kaar 7 projekteerimistingimuste määramine

26. novembril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-284 Suur kaar 7 olemasoleva üksikelamu lammutamiseks ning uue üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindava rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Projekteerimistingimuste kavandit on eelnevalt tutvustatud naaberkinnistute, Suur kaar 5 ja Kungla tn 68 omanikele.

Kungla tn 68 omanik esitas vastuväited ehitusala paiknemise, krundi täisehituse ja hoone lubatud suurima kõrguse osas. Projekteerimistingimusi on korrigeeritud arvestades Kungla tn 68 omaniku ettepanekutega ehitusala paiknemise ja krundi täisehituse osas.

1. Vastuväide: Vastuvõetamatud on projekteerimistingimuste punktid nr 3 ja 7, sest neid on võrreldes eelmiste projekteerimistingimustega suurendatud. Krundi täisehitus oli varem kuni 25%, kuid nüüd 30%. Hoone lubatud suurim kõrgus oli kuni 7 m planeeritud maapinnast - nüüd 8 meetrit. Need faktid on Kungla tn 68 omaniku jaoks tinglikus ehitusalas varasemale 10 meetrile juurde antud 2 meetrit, sest kui hoone maht ja kõrgus suurenevad, halvenevad tema eluruumide valgustingimused ja vaade ikkagi.

Vastus: Tartu Linnavalitsus märgib, et projekteerimistingimusi on korrigeeritud täisehituse osas 25% peale ning hoone kõrguse määratlust on muudetud 8 m 0.00-st asemel 8 m planeeritud maapinnast. Arvestades kaasaegseid nõudeid hoonete soojapidavusele ning omaniku võimalikku soovi tagada kõrgemate lagedega ruumid, ei ole mõistlik projekteerimistingimuste etapis vähendada hoone kõrgust 7 m peale maapinnast. 8 m on laialt levinud kahekordsete ühepereelamute kõrgus, mis võimaldab hoone lahendada ka kaldkatusega. Arvestades, et hoone peab jääma vähemalt 12 m kaugusele Kungla tn 68 hoonest, ei vähenda kavandatav hoone naaberhoone valgustingimusi arvutuslikul perioodil 22. aprill - 22. august (linnavalitsuse arhitektuuriteenistuse koostatud valgusanalüüsi järgselt).

2. Vastuväide: Jätakuvalt on eiratud nõuet alustada ehitamist Suure kaare poolsest kohustuslikult ehitusjoonelt ja jäänud 8 meetri kaugusele nagu ka varasemates projekteerimistingimustes. Hetkel on olemasoleva hoone kaugus krundipiirist ~6 m, mis teeb 2-meetrise tagasiaste krundi sügavusse. Omanik on viidanud faktile, et kuna tegemist on eelmise sajandi alguses ehitatud

majaga, mil Tammelinna aedlinn planeeriti, siis tuleks arvestada algse planeeringuga kehtestatud kohustusliku ehitusjoonega, mis oli tookord isegi 5,35 meetrit tänavapoolsest krundipiirist.

Vastus: Projekteerimistingimuste kavandid on korrigeeritud ning ehitusjoon on määratud Suur kaar 5 hoone järgselt.

3. Kungla tn 68 omanik kordab üle nii kohtus kui ka ühistel kohtumistel linnaametnikega esitatud seisukohad ning nõudmised:

1. Soovib ka praeguste projekteerimistingimuste puhul näha planeeritavate hoonete eskiise, paiknemist krundil, värvilahendust ja muud taolist materjali, mis võimaldaksid anda mulle paremat ülevaadet tulevasest olukorrast.

2. Soovib, et Suur kaar 7 planeeritava elamu ja Kungla 68 olemasoleva elamu vaheline vahemaa oleks minimaalselt 15 meetrit. Selle tingimusega ei muutuks olemasolev olukord tulevases nii oluliselt ja saaks täidetud ka ühtlasi minu poolt esitatud nõuded praeguste valgustingimuste ning vaate säilimisele.

3. Kungla 68 poolne majakiülg peaks olema heledat värvitooni (ei soovi valida värvikaardilt värvi, vaid, et oleks hele nagu on ka praegusel elamul). Selle nõudega arvestatakse ka juba varasemat ümbritsevat keskkonda ja arvestatakse piirkonnas väljakujunenud arhitektuurse olukorra ning ehituslaadiga.

4. Planeeritav elamu peaks jääma Suure kaare poolsele kohustuslikule ehitusjoonele, hoone maksimaalne kõrgus 7-le meetrile ja täisehitusprotsent 25-le protsendile.

Vastus:

1. Projekteerimistingimuste taotlemise hetkel ei ole linnavalitsusel õigust nõuda omanikult täiendavaid kulutusi projekti koostamiseks, olukorras, kus projekteerija ei tea veel, millistel tingimustel võib projekti koostada. Projekteerimistingimuste eesmärgiks on määrata kindlaks lähteandmed, et koostada nende alusel ehitusprojekt. Projekteerimistingimustega määratakse kindlaks arhitektuursed ja ehituslikud üldnõuded. Arhitektuursed tingimused puudutavad konkreetselt arhitektuuri ehk ehitise (antud juhul Sõbra tn 7) asendiplaanilist lahendust, linnaruumilist sobivust, välimust, kunstilist lahendust, mis kajastub nii ehitise üldmahus (kõrgus, ehitusalune pindala jne) kui detailides, sh lisatavad-eemaldavad detailid (värvivalik, kattematerjalid, avatäited jne). Ehituslik tingimus käsitleb aga konkreetse ehitise spetsiifikat, näiteks kuidas ja millest on ehitis tehtud (ehituskonstruktsioonid, tehnovõrgud jms).

2. Projekteerimistingimustega on ettenähtud hoone paiknemine ehitusjoonel Suur kaar tänava ääres. Samas andmaks vabamaid projekteerimisvõimalusi parima arhitektuurse lahenduse väljatöötamiseks on ehitusala määratud kuni 12 m Kungla tn 68 hoonest. Vastavalt arhitektuuriteenistuse koostatud valgusanalüüsile on näha, et juhul kui 8 m kõrgune hoone peaks ka 12 m kaugusel naaberhoonest paiknema, siis sellega ei vähene valgustingimused arvutuslikul perioodil 22. aprill - 22. august. Võrreldes eelmiste vaidlustatud projekteerimistingimustega on hoonetevaheline kaugus veelgi suurem ehk 12 m. Seega kohalik omavalitsus ei luba hoonet ehitada olemasoleva Kungla tn 68 suhtes liiga lähedale. Seetõttu ei kao ära akna otstarve. Eesti õiguskorras puuduvad normid, mis sätestaksid, kui kaugule naaberkinnisasjal asuva hoone akendest võib kinnistu omanik ehitada oma hoone ning millises ulatuses peab pärast uue hoone ehitamist säilima vaade senise hoone akendest. Linnavalitsus on kontrollinud lisaks formaalselt ka seeläbi, et käesolevate tingimuste järgi on hoonetevaheline kaugus 12 m ja lisaks on arhitektuuriteenistus teinud valgusanalüüsi, mis näitab et ehitusala servas paiknev 7 m kõrgune Suur kaare hoone vari ei ulatu Kungla tn 68 hoonetele. Seega on linnavalitsuse otsus kontrollitav. Samas ei saa linnas asuva eluruumi omanik eeldada, et tema akendega külgnevale krundile midagi uut ei ehitata ja vaadet tema aknast üldse ei piirata (RKHKo 14.05.2002, 3-3-1-25-02). Antud juhul ei ole meil tegemist

tühja krundiga, vaid olukorraga, kus vana hoone lammutatakse ja püstitatakse uus. Linnavalitsus leiab, et käesolevaga on piisavalt kaalutud Suur kaare 7 omaniku ja Kungla tn 68 omanike õigusi.

3. Projekteerimistingimuste p 3.5 on täiendatud soovitusel kaaluda heledamaid värvitoone Kungla tn 68 poolsel seinal. Hoonete värvilahendus ja täpsem materjalivalik tehakse projekteerimise faasis ning antud hetkel ei ole põhjust määrata hoone värvivalikut. Täiendavalt tuleb esile tuua seda, et Kungla tn 68 poole jääv sein on põhjapoolne, mistõttu otsest päikesevalgust sinna ei lange ning selletõttu ei muutu valguse peegeldumine antud seinapinnast Kungla tn 68 hoone poole. Värvitoonide meeldivus on subjektiivne küsimus, mida projekteerimistingimustega ei ole õigust määrata.

4. Projekteerimistingimusi on muudetud nii, et ehitusjoon on määratud Suur kaar 5 järgselt ning täisehitus on 25%. Hoone kõrgust on muudetud vähesel määral - kavandis antud 8 m hoone 0.00-st asemel on maksimaalseks kõrguseks antud 8 m planeeritud maapinnast. Vastavalt arhitektuuriteenistuse koostatud valgusanalüüsile on näha, et juhul kui 8 m kõrgune hoone peaks ka 12 m kaugusel naaberhoonest paiknema, siis sellega ei vähene valgustingimused arvutuslikul 22. augustil naaberhoones.

Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiskeemi ja vaate eskiis. 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 p 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Suur kaar 7 üksikelamu ja abihoone 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-15-284**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
26.01.2016 korraldusega nr 70

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Suur kaar 7 Ehitisregistri kood: 104039627 - olemasolev elamu Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1126 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva üksikelamu lammutamine ning uue üksikelamu ja abihoone püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 26.11.2015 nr PTH-15-284 Muud projektid: Asendiskeem ja vaate eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Põhihoone ehitusala: vt lisa 1.2. Planeeritav abihoone: suurim ehitusalune pind kuni 60 m² ja suurim kõrgus kuni 4,5 m planeeritud maapinnast. Abihoone ei tohi asuda elamu ehitusjoonest eespool.3. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja 1 abihoone.5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Kungla tn 68 poolne sein soovitavalt lahendada heledamates toonides.6. Korruste arv: 1 - 2.7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,0 m hoone <u>planeeritud maapinnast</u>.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Võimalikud tasakatusesga osad on lubatud soovi korral lahendada katuseterrassi või haljaskatusena.9. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0-40°.10. Katusekate: vaba.11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, klaas, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.12. Lammutused: olemasolevad elamu ja abihoone.13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.14. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.

	17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 18. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, Tartu linna ehitismäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. 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. 3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000. 4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. 2. 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 paberikandjal 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