



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.05.2016 nr 402

#### **Ööbiku tn 23 projekteerimistingimuste määramine**

11. aprillil 2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-074 Ööbiku tn 23 abihoone püstitamiseks.

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

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui: p 1 - ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; p 2 - üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tartu linna üldplaneeringus on krundile määratud väikeelamumaa juhtfunktsioon. See tähendab põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektiioonelamute, suvilate ja aiamajade, maaapealsete garaažide maa. Väikeelamumaal on põhiliselt lubatud kuni kahekorruseliste hoonete ehitamine. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Kavandatud hoone asukohal on varem paiknenud kaks abihoonet. Kavandatav abihoone paikneb varasemate eeskujul põhihoone taga, kirdepoolsel krundipiiril, vastu naabri piirdemüüri. Abihoone ehitisealune pind on põhihoonest suurem, kõrgus kuni 4,5 m (ühekorruseline maht). Lähipiirkonna tänavate kinnistud (nt Kure ja Kotka tn) on väikesed, suure täisehitusprotsendiga. Arvestades ümbritsevat hoonestustihedust on sellise suurusega abihoone antud asukohta sobilik, jäädes põhihoone varju ning vastu juba olemasolevat müüri krundi tagaosas.

Linnavalitsuse hinnangul nimetatud taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine otstarbekas.

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 Ööbiku tn 23 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 /  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja  
linnasekretäri ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-16-074</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 03.05.2016 korraldusega nr 402
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Ööbiku tn 23 Ehitisregistri kood: - Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1064 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: abihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 11.04.2016 nr PTH-16-074 Muud projektid: asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li><li>2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)</li><li>3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, abihooned.</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljöösse.</li><li>5. Korruste arv: kuni 1</li><li>6. Lubatud suurim kõrgus: 4,5 m maapinnast</li><li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li><li>8. Katusekalle: vaba</li><li>9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovitud lahendada osaliselt katuseterrassina. Vältida prahi sattumise võimalus olemasoleva ja rajatava müüri vahele, tagada sajuvee suunamine katuselt selliselt, et see ei voolaks räästast naaberkinnistule või müüride vahele ning ei kahjustaks olemasolevaid konstruktsioone.</li><li>10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>11. Avatäited: plastikaknad pole soovitatavad.</li><li>12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li><li>13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse.</li><li>14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li><li>15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.</li></ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised</li></ol>

	tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.</li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkrundi omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust (nt halvenevad valgustingimused, tuleohutusest tulenevad ehituslikud piirangud).</li> <li>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil <a href="mailto:aeo@raad.tartu.ee">aeo@raad.tartu.ee</a> või paberandjal Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja  
linnasekretäri ülesannetes