



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.05.2016 nr 471

**Detailplaneeringu menetluse lõpetamine, Tartu  
Linnavalitsuse 25. märtsi 2014. a korralduse nr  
295 kehtetuks tunnistamine ning Peetri tn 28  
projekteerimistingimuste määramine**

16. märtsil 2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-049 Peetri tn 28 hoone rekonstrueerimiseks ning maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks.

Alal kehtib Peetri tn 26 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 3. detsembri 2009. a otsusega nr 24), mis määrab Peetri tn 28 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks 50% ärimaa ning 50% tootmismaa. Taotleja soovib projekteerimistingimustega täpsustada krundi kasutamise sihtotstarvet.

Tartu Linnavalitsuse 25. märtsi 2014. a korraldusega nr 295 algatati Peetri tn 28 krundi detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ärimaaks.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 on projekteerimistingimustega lubatud täpsustada hoone kasutamise otstarvet kui vastavad sihtotstarbed on detailplaneeringus ette nähtud.

Projekteerimistingimustega on lubatud Peetri tn 28 kinnistu maakasutuse otstarve muuta 100% ärimaaks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on maa-alal, kus asub ka Peetri tn 28 kinnistu, maakasutuse juhtfunktsioon töötusettevõtete ja ladude maa/kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Vastavalt üldplaneeringule võib sama funktsiooniga maa-alal lubada kuni 10% ulatuses teenindusettevõtteid juhul, kui kavandatav tegevus seondub tööstustegevusega. Projekteerimistingimustega lubatud ärimaa osakaalu suurendamine Peetri tn 28 krundil ei ületa 10% lubatud ärimaa osakaalu sama funktsiooniga maa-alal.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi kasutamise otstarbe muutmiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ning taotlus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Poolte kokkuleppel on 7. aprillil 2016. a Tartu linna ja OÜ Voolmar vahel 18. märtsil 2014. a sõlmitud detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping nr 21.3-5/2241 lõpetatud. Tartu Linnavalitsuse 25. märtsi 2014. a korraldusega nr 295 algatatud Peetri tn 28 krundi detailplaneeringu koostamine lõpetatakse ja Tartu Linnavalitsuse 25. märtsi 2014. a korraldus nr 295 tunnistatakse kehtetuks.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati Pärna tn 28 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel ajavahemikul 25.04.2016-09.05.2016. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Vastuväiteid ega ettepanekuid Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehitusosakonnale ei laekunud.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei ole vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga. Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta muudatused naaberkinnistute ehitusõigust ega muid naabrusõigusi.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 2 ja lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja § 31 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Lõpetada Tartu Linnavalitsuse 25. märtsi 2014. a korraldusega nr 295 algatatud Peetri tn 28 krundi detailplaneeringu koostamine.

2. Tunnistada Tartu Linnavalitsuse 25. märtsi 2014. a korraldus nr 295 "Peetri tn 28 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" kehtetuks.

3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeerimisseaduse § 129 lg 2 kohane teavitamine Peetri tn 28 krundi detailplaneeringu koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest.

4. Määrata projekteerimistingimused Peetri tn 28 hoone rekonstrueerimiseks ning kasutusotstarbe täpsustamiseks vastavalt korralduse lisale.

5. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale ja OÜle Voolmar teatavakstegemisest.

6. 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

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-16-049</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 17.05.2016 korraldusega nr 471
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Peetri tn 28 Ehitisregistri kood: 120703132 Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 55%, ärimaa 45% Krundi pindala: 1260 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: hoone rekonstrueerimine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 16.03.2016 nr PTH-16-049 Kehtestatud planeering: "Peetri tn 26 krundi detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 03.12.2009 otsusega nr 24).
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. Maakasutuse otstarve on lubatud muuta 100% ärimaaks.</li><li>2. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitekturse terviku.</li><li>3. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li><li>4. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>5. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li><li>6. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li><li>7. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil.</li><li>8. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li><li>9. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li></ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</li></ol>
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“, mura- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</li><li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</li></ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>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>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). Olemasoleva hoone ehitisealust pinda mittesuurendavate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil).</li> <li>Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> <li>Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Enne projekti Päästeameti Lõuna päästekeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.</li> <li>Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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 paberkanaliga 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.	

/ allkirjastatud digitaalselt /  
 Jüri Mölder  
 linnasekretär