



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.05.2006 nr 686

Projekteerimistingimuste määramine

Narva mnt 84 krunt asub maa-alal, mida hõlmab Tartu Linnavalitsuse 04. novembri 2004. a korraldusega nr 1852 kehtestatud „Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering“.

Detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 14. mai 2002. a korraldusega nr 1993. Detailplaneeringu kohaselt on Narva mnt 84 krundile ette nähtud hoone ehitamine, mille katuseräästa maksimaalne absoluutkõrgus on 53.00 m. Hoone lubatud katusekalle on 0-20 kraadi.

Planeerimisseaduse § 9 lg 4 sätestab, et krundi ehitusõiguse määramisel määratakse neli olulist ehitise mahtu määravat näitajat, millest üks on hoonete suurim lubatud kõrgus.

Nimetatud planeeringus hoone suurimat lubatud kõrgust eraldi fikseeritud ei ole. Kahekümne kraadise katusekaldega hoone kavandamise korral on tuletatav hoone absoluutkõrgus ca 59.00 m.

Detailplaneeringu menetluse käigus esitas taotleja linnavalitsusele dokumendi, mille kohaselt oli planeeringu koostamisel kavas hoone laiendamine 6-korruseliseks. Nimetatud kavatsust kinnitab detailplaneeringu lisade kaustas olev Famila Kinnisvara 07. aprilli 2004. a kiri Arhitektuuribüroole Siim & Põllumaa.

Narva mnt 84 hoone püstitamiseks väljastati 18. mail 2006. a ehitusluba nr 1062/05. Nimetatud ehitusloa alusel oli lubatud püstitada lamekatusega kuuekorruseline hoone. Kuna lamekatusega hoone räästaks on hoone sein ja katuse kokkupuutepunkt, siis ületas hoone kõrgus detailplaneeringus sätestatud lubatud räästa kõrgust s.o 53.00 m.

Linnavalitsus mõnab, et planeeringus fikseeritud hoone räästa absoluutkõrguse 53.00 m ja kuni 20 kraadise katusekalde puhul tekkivasse mahtu ei olnud võimalik kuuekorruselise hoone püstitamine ning ehitusloa taotlemiseks esitatud ehitusprojekt oli hoone kõrgusarvude osas detailplaneeringuga vastuolus. Kuna planeeringu menetluse käigus on kuuekorruselise hoone püstitamise soov olnud fikseeritud, siis on planeeringus oleva katuseräästa absoluutkõrguse määramisel tehtud viga.

15. veebruaril 2006. a esitas Narva mnt 84 kinnistu omanik linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale avalduse uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringu algatamise taotluse eesmärgiks on määrata ehitusõigus Narva mnt 84 krundile kuuekorruselise äri- ja korterelamu püstitamiseks absoluutkõrgusega 57,0 m, kuna käesoleval ajal kehtivas detailplaneeringus esinevate ebatäpsuste tõttu on ebaselge, millise absoluutkõrgusega korterelamu püstitamine on siiski võimalik.

112

Lähtuvalt eeltoodust on linnavalitsus seisukohal, et uue detailplaneeringu algatamine ei ole otstarbekas, kuna tegemist on planeeringu koostaja ilmse arvutusliku veaga.

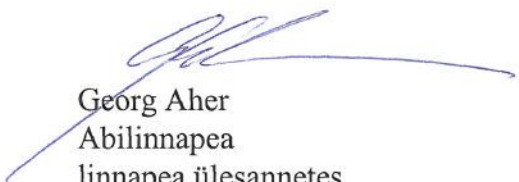
Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 23 lõikele 1 võib linnavalitsus vastavalt vajadusele täpsustada enne 1. jaanuari 2003. a algatatud detailplaneeringu nõudeid. Kuna "Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering" on algatatud enne nimetatud kuupäeva, siis ei pea linnavalitsus otstarbekaks ainult absoluutkõrguse täpsustamise eesmärgil algatada uut detailplaneeringut ja peab võimalikuks täpsustada projekteerimistingimustega planeeringus olevaid nõudeid. Projekteerimistingimustega määratakse muuhulgas ära täpne absoluutkõrgus kuuekorruselise lamekatusega hoone püstitamiseks.


Projekteerimistingimuste väljastamise kavatsusest on naaberkinnistu Narva mnt 86 omanikke informeeritud ja tingimustega nõustumise kohta on kinnistu omanikud andnud oma kirjalikud nõusolekud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 19 lg 1 ja lg 3 ja Tartu linna ehitusmääruse § 23 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Narva mnt 84 õppehoone laiendamiseks kuuekorruseliseks äri-ja korterelamuks.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Lisa
Tarru Linnavalitsuse 09. mai 2006. a
korralduse nr 686

<p>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr DP-06-024</p>	<p>Määratud: Tartu Linnavalitsuse pp kk aaaa korraldus nr</p>
---	---

<p>1. ÜLDANDMED</p>	<p>Krundi aadress: Narva mnt 84 Ehitisregistri kood: 120281852. Maakasutuse sihtotstarve: 80% korruselamumaa 20% ärimaa Krundi pindala: 1891m² Kavandatav ehitustegevus: õppehoone laiendus kuuekorruseliseks äri-ja korterelamuks. Taotleja nimi: Famila Ehitus OÜ aadress: Tehase 16, TARTU</p>
<p>2. LÄHTE- MATERJAL:</p>	<p>Detailplaneeringu algatamise taotlus 15.02.2006 nr DP-06-024. Kehtestatud planeering: Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering. Naaberkinnistute omanike poolt kooskõlastatud eelprojekt.</p>
<p>3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vastavalt detailplaneeringule. 2. Krundi täisehitus: vastavalt detailplaneeringule. 3. Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna elukvaliteeti parandav. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 4. Ehitise kasutamise otstarve: kolme ja enama korteriga korterelamu. 5. Miljöö: Hoone asub Narva mnt kinnismälestiste kaitsevööndis. 6. Korruste arv: 6, kuues korrus peab nii Narva mnt kui Sauna tn 5 haljasala poolsest küljest olema lahendatud osaliselt vähemalt 1,4m tagasiastega. 7. Lubatud suurim absoluutkõrgus: 58,0 m. 8. Soklijoone kõrgus: olemasolev. 9. Katus: vastavalt detailplaneeringule (lubatud on ka lamekatus). 10. Katusekate: kaldkatuse puhul plekk, kivi jmt (imateerivaid materjale mitte kasutada). Tasakatusena osad soovivat lahendada osaliselt katuseterrassi või haljaskatusena. 11. Muud nõuded: vastavalt detailplaneeringule. 12. Avatäited: plastikaknad pole soovitavad. 13. Välisviimistlus: kasutada ajas kestavaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv, kvaliteetsed esinduslikud metallmaterjalid vms. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus värvinäidistega. Imiteerivad materjalid pole soovitavad.


	<ol style="list-style-type: none"> 14. Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine. 15. Servituudid ja piirangud: Parkimine tuleb lahendada vastavalt detailplaneeringule. Kuna detailplaneering näeb ette parkimise osaliselt Sauna tn 5 krundil, siis on Narva mnt 84 kinnistu omanikul vajalik taotleda vajamineva maa erastamist või muul viisil omandisse vormistamist. 16. Teed, platsid ja juurdepääsud: lahendada asendiplaanil, näidata katendid. 17. Haljastus: anda kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 18. Parkimine ja jäätmekäitlus: lahendada detailplaneeringule vastavalt. 19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
<p>4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada insener-tehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
<p>5. ERISEADUSTEST TULENEVAD PIIRANGUD:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoone asub Narva mnt kinnismälestiste kaitsevööndis. 2. Hoone asub arheoloogilises miljööpiirkonnas.
<p>6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele ja "<u>Nõuetele ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile</u>", kehtestatud 27.12.2002 majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega nr.70 sh müranormidele (NB vajadusel invanormidele!) ning heale projekteerimistavale. 2. Ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (Ehitusseadus §18lg4p1). 3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k). 4. Joonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Arhiveerimise nõuetele vastav pappkaantega köide formaadis A4. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, sh väljavõtte detailplaneeringust; ümberehituse puhul ülesmõõtmisjoonised; hoone lammutamise puhul omandiõigust tõendav dokument. 7. Jooniseil eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.
<p>7. KOOSKÕLASTUSED: (kanda projekti asendiplaanile)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Linnaarhitekt- arhitektuurse osa eskiis (Küüni 5 III k tuba 321). 2. Kultuuriväärtuste teenistus (Küüni 5 III k tuba 322). 3. Naaberkrundi Narva mnt 86 omanikud. 4. Lõuna-Eesti Päästekeskus (insenertehniline büroo, tel 730 7610 Aleksandri 14 II k). 5. Linnamajanduse osakonna haljastusteenistus (Raekoja plats 3, II korrus tuba 201) võimaliku kõrghaljastuse likvideerimise osas.
<p>Kooskõlastatud ehitusprojekt esitada (kahes eksemplaris) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (Küüni 5 III k tuba 325) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on kaks aastat alates määramisest.</p>	

41

Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Lisad:

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 15.02.2006 nr DP-06-024



Jüri Mölder
Linnasekretär