



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

29.09.2009 nr 1093

#### **Kitsas 6 projekteerimistingimuste määramine**

Alal kehtib "Kitsas 6 krundi detailplaneering" (Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsus nr 555). Detailplaneeringuga on krundi maakasutuse sihtotstarbena määratud ärimaa; hoone funktsioonina on 2002. aastal planeeritud hotelli.

10.08.2009. a esitas OÜ Velmares arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotluse nr PTH-09-201 Kitsas 6 krundile ärihoone (büroo-, kaubandus-, meelelahutushoone, hotell vms) rajamiseks.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestab, et ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- jaekaubandusehitiste maa;
- hulgikaubandusehitiste maa;
- toitlustusehitiste maa;
- teenindusehitiste maa;
- majutusehitiste maa;
- reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sh lennu-, raudtee-, bussijaama, sadamahoone maa;
- büroo- ja administratiivehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- sideehitiste maa, sh telekommunikatsioonirajatiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- muu äriotstarbel kasutatav maa;

Detailplaneeringus määratud maa sihtotstarve ärimaa võimaldab iseenesest nimetatud otstarbe raames mitmesuguste äriruumide rajamist hoonesse.

Planeerimismenetluses on kohalikul omavalitsusel laiaulatuslik diskretsiooniruum. Samas ei ole detailplaneeringu kõikide eesmärkide realiseerimine (detailplaneeringus ettenähtud küsimuste lahendamine) kohalikule omavalitsusele võrdse tähtsusega - teatud eesmärkide osas on kohaliku omavalitsuse seisukohast võrdselt võimalikud erinevad lahendused. Sellistel juhtudel toetatakse eelkõige huvitatud isikute pakutud lahendustele ja analüüsitakse võimalike puudutatud isikute huve.

Linnavalitsus on seisukohal, et kehtestatud planeeringus ette nähtud mahus mitmfunktsioonilise ärihoone rajamine antud asukohta on tänapäeval linnakeskonda sobivam, kui monofunktsionaalse

144  
hoonena hotelli rajamine. Mitmefunktsioonilise hoone projekteerimisel tuleb juurdepääsu tagamisel arvestada detailplaneeringus määratud liikluslahendusi ja näha ette Kitsa tänava minimaalne kasutamine juurdepääsuks Kitsas 6 hoonele. Normikohane parkimine tuleb lahendada Kitsas 6 krundil.


Planeerimismenetluse kordamine (detailplaneeringu muutmine) üksnes ehitise kasutusotstarvete loetelu täiendamise eesmärgil ei ole linnavalitsuse hinnangul otstarbekas ja detailplaneeringu eesmärke silmas pidades ka proportsionaalne abinõu, kuna kogu kavandatav tegevus järgib (v.a ehitise kasutusotstarbe loetelu osas) kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Nimetatut arvestades oleks planeerimismenetluse kordamine menetluse ajalist ja rahalist kulukust arvestades ebamõistlik.

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid, andes võimaluse kavandada Kitsas 6 krundile lisaks hotellile ka muid ärifunktsioone. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.


Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 19 lg 1 ja lg 3 ja Tartu linna ehitusmääruse § 26 lg 1 ja lg 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Kitsas 6 ärihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.
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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Urmas Kruise  
Linnapea



Jüri Mölder  
Linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED  
HOONE PROJEKTEERIMISEKS  
nr PTH-09-201**Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
29.09.2009 korraldusega nr 1093

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kitsas 6 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa Krundi pindala: 1497 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: ärihoone (meelelahutushoone, hotelli, kaubandushoone, büroohoone) püstitamine Taotleja nimi: OÜ Velmares aadress: Vanemuise 21a, TARTU
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 10.08.2009 nr PTH-09-201 Kitsas 6 krundi detailplaneering (09.05.2002)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala/korruste arv/lubatud suurim kõrgus: vastavalt detailplaneeringule. Täielikult maa alla jääv parkla võib ulatuda üle planeeringus ette nähtud ehitusala ja täisehitusprotsendi.</li> <li>2. Ehitise kasutamise otstarve: ärihoone</li> <li>3. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne.</li> <li>4. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik või vähemalt 5 Eestis avalikel arhitektuurivõistlustel kõrgemaid kohti saanud arhitektuuribürooga arhitektuurivõistlus. Võistluse tingimused, žürii ning kutsutavate nimekirja kooskõlastada linnaarhitektiga. Võistlustöid hindava žürii liikmetest üle poole peavad olema arhitektuurialase kõrgharidusega.</li> <li>5. Võistlusele tuleb soovituslikult esitada ka hoone makett, kus on ära näidatud ka Vanemuise Teatri hoone jt lähihooned.</li> <li>6. Hoone kavandada arvestusega, et Vanemuise 15 krundile on tulevikus kavas planeerida kesklinna sobiva mahu ja funktsiooniga osaliselt avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone.</li> <li>7. Välisviimistlus ja katusekate: kasutada ajas kestvaid esinduslikke materjale. Vaadatel anda läbimõeldud materjali- ja värvilahendus. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>8. Hoone arhitektuurselt aktiivne front lahendada kõigis külgedes- sh ka Kitsas 4 asuva haljasala pool.</li> <li>9. Anda hoone olulisemad panoraamvaated koos Vanemuise Teatri hoonega.</li> <li>10. Avatäited: plastraamidega aknad pole lubatud.</li> <li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaani. Näidata katendid.</li> <li>12. Krundi aiaga piiramine pole lubatud.</li> <li>13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>14. Parkimine, juurepääsud ja jäätmekäitlus: <b>lahendada normikohaselt (EVS 843:2003) täies mahus oma krundil.</b> Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>15. Juurdepääs krundile: Hoone projekteerimisel näha ette Kitsalt</li> </ol>

	tänavalt vaid minimaalse sagedusega juurdepääs. 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	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.
5. ERINÕUDED	1. Kitsas 6 krunt asub Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud arheoloogilises miljööpiirkonnas. Ehitustööde käigus on vajalik arheoloogiline järelevalve ning selle tulemustest sõltuvalt täiendavad uuringud. Väljakaevamistele eelnevalt on soovitatav teha põhjalik eeltöö krundi ajaloo osas.
6. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismõnede, majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määrusele nr 70 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile“, mura- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti (arhitekti) poolt (Ehitusseadus §18 lg4 p1).</li> <li>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).</li> <li>4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>5. Arhiveerimise nõuetele vastav pappkaantega kõiide formaadis A4.</li> <li>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest ning väljavõtte detailplaneeringust.</li> <li>7. Jooniseil eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> </ol>
7. KOOSKÕLASTUSED: (kanda projekti asendiplaanile)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Linnaarhitekt - arhitektuurse osa eskiis (Küüni 5 III k tuba 321).</li> <li>2. Kitsas 6 kaasomanikud (olemasolul).</li> <li>3. Lõuna-Eesti Päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Vanemuise 64 I k).</li> </ol>
<b>Kooskõlastatud ehitusprojekt esitada (kahes eksemplaris) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (Küüni 5 III k tuba 325) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on kaks aastat alates määramisest.	
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.	
Lisad:	1. Projekteerimistingimuste taotlus 15.09.2009 nr PTH-09-201

  
 Jüri Mölder  
 Linnasekretär