



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.01.2016 nr 22

#### **Õnne tn 19 ning Õnne tn 19a projekteerimistingimuste määramine**

17. novembril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-278 Õnne tn 19 ning Õnne tn 19a uue korterelamu ning selle abihoone püstitamiseks.

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

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võib kohalik omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Õnne tn 19 ja 19a kinnistud asuvad Karlova miljööväärtusega hoonestusalal, kus hoonete laiendamisel või uute püstitamisel tuleb arvestada optimaalse kinnistu pinnaga ühe korteri kohta. Vastava koormusindeksi alusel on uuselamusse lubatud kuni 4 korterit. Samuti tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringus "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 42) määratud maksimaalse täisehitusprotsendiga. Taotletav ehitisealune pind on realiseeritav vaid juhul, kui Õnne tn 19 ning 19a kinnistud liidetakse.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks naaberkinnistute Õnne tn 21, Õnne tn 17, Kesk tn 30, Kesk tn 32, Kuu tn 2 ning Kuu tn 2a omanikele.

Vastuseid ei laekunud Kesk tn 32 ning Kuu tn 2 kinnistute omanikelt. Õnne tn 17 korteriühistul ning Kesk tn 30 ühe korteri omanikel kavandile pretensioone ei olnud.

Kuu tn 2a ei nõustunud kavandit kooskõlastama, kuna uue hoone püstitamisega halveneksid kinnistul valgustingimused. Vastus: arvestades, et reguleeritud on vaid eluruumide valgustatus, ei saa märkust arvestada, kuna Kuu tn 2a asub kavandatavast hoonest rohkem kui 15 m kaugusel

põhja pool ning uushoonestus Kuu tn 2a põhihoone insolatsioon ei mõjuta.

Õnne tn 21 kinnistu omanikud ei nõustunud kavandit kooskõlastama, tuues välja järgnevad kommentaarid:

- kavandatud hoone oleks liiga mahukas: uushoonestus on sisuliselt kolmekorruseline. Vastus: kavandis näidatud hoone on kahekorruseline (põhikorrus ja katusekorrus), kõrgusega 8,5 m soklijoonest, mis on tüüpiline viilkatusega üksikelamu kõrgus.

- kavandatu realiseerimisega halveneksid valgustingimused. Vastus: kuna reguleeritud on vaid eluruumide valgustatus ning kavandatava hoone vari langeks naaberkinnistu hoonestamata osale, ei saa märkust arvesse võtta.

- kavandatuga ilmneb vajadus miljöösse sobimatult suure parkimisplatsi järele ning maja ees parkimine halvendaks Õnne tn 21 elanike ja külaliste parkimisvajadusi. Vastus: projekteerimistingimuste kohaselt tuleb parkimine lahendada omal krundil selliselt, et kinnistul oleks haljastatud pinda sillutisest rohkem. Kui selline korraldus ei ole võimalik, selgitada parkimislahendust arvestusega, et tänaval parkimine ei ole lubatud.

- Kuu tänava poolsetel naaberkruntidel on juba üsna mahukad hoovimajad. Kavandatav hoovimaja muudab piirkonna üheks tihedamini täisehitatud kvartaliks Karlovas. Täiendavat hoonestust ei ole teemaplaneeringus ette nähtud. Vastus: kvartali linnaehituslik tihedus on määratud Karlova teemaplaneeringuga, mis ei määra uushoonestuse täpset asukohta, vaid defineerib hoonestustiheduse maksimaalse täisehitusprotsendi ja suurima ehitusaluse pinnaga, mis antud kvartalis on vastavalt 25% ning 140...220 m<sup>2</sup>. Kavandatu vastab teemaplaneeringule.

- Ei saa nõustuda planeeritava tänavaäärse pärna mahavõtmisega. Vastus: projekteerimistingimused ei määra täpseid nõudeid sissesõidule ning ei puuduta tänavaäärset haljastust. Küsimus tuleb lahendada projekteerimise käigus, võimalike raiete üle langetab otsuse linnavalitsuse arborist.

Laekunud märkused ei anna alust projekteerimistingimuste kavandi muutmiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Õnne tn 19 ja Õnne tn 19a 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

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder

linnapea

linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED  
HOONE PROJEKTEERIMISEKS  
nr PTH-15-278**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
12.01.2016 korraldusega nr 22

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Õnne tn 19 ja Õnne tn 19a Ehitisregistri kood: olemasolev elamu 104030881 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: Õnne tn 19 1295 m <sup>2</sup> ; Õnne tn 19a 30 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: korterelamu ja selle abihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 17.11.2015 nr PTH-15-278 Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 42) Muud projektid: esitatud asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringus, teemaplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse 5. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li><li>2. Ehitusala: vt lisa 1</li><li>3. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).</li><li>4. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet, 1 abihoone.</li><li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda, kontrastiprintsiibil rajanevate kujundusvõtete kasutamine ei ole lubatud. Põhihoone soklijoone kõrguse osas jälgida Õnne tn 19 hoone soklijoont. Abihoone lahendada piirkonna ajalooliste abihoonete ehitusviisi eeskujul.</li><li>6. Korruste arv: põhihoonel kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast), abihoonel kuni 2.</li><li>7. Lubatud suurim kõrgus: põhihoonel 8,5 m soklijoonest, abihoonel 6 m maapinnast.</li><li>8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li><li>9. Katusekalle: põhihoonel 30-40°, abihoonel 8-15°.</li><li>10. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk, kivi. Tasakatusena osad lahendada katuseterrassina.</li><li>11. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas).</li><li>12. Katusekorruse valgustamiseks lubatud katuseaknad.</li></ol>

	<p>13. Välisviimistlus: lai puitlaudis, krohv. Soovitavalt kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale nagu linaõlivärv ja lubikrohv. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud. Vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</p> <p>14. Välimised avatäited: puitraamid. Keelatud on plastikust, puitaluiniiniumist ja muudest tehismaterjalidest avatäidete kasutamine.</p> <p>15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Katendid lahendada miljöpiirkonda sobilikena, näidata asendiplaanil. Sademevesi lahendada oma krundil.</p> <p>16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</p> <p>17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Kui täies mahus krundil parkimine võimalik ei ole, selgitada autode parkimist tingimused, et tänaval parkimine ei ole lubatud. Kinnistule juurdepääs lahendada koostöös naabritega (Õnne tn 21).</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljöaladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>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.</p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnoorkudega 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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või</p>

	1:200.
	6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästeskusega 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. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberkandjal 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 /

Jüri Mölder

linnasekretär