



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.02.2016 nr 148

Veski tn 57 // 59 projekteerimistingimuste määramine korterelamu püstitamiseks

28. detsembril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-304 Veski tn 57 // 59 korterelamu püstitamiseks.

Tartu Linnavolikogu 5. detsembri 2013. a otsusega nr 11 on algatatud Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga määrata krundile täiendav ehitusõigus korterelamu ja abihoone ehitamiseks. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 5 järgi võib planeeringu koostamise korraldaja enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetada, kui planeerimisseaduse kohaselt puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeeringu koostaja osaühing Arhitektibüroo Orub ja huvitatud isik Tiia Rästas on teatanud, et soovivad lõpetada Tartu linna, osaühing Arhitektibüroo Orub ja Tiia Rästase vahel 19. detsembril 2013. a sõlmitud lepingu Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamiseks ning detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta.

Eeltoodud asjaoludel lõpetatakse Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamine ning linnavalitsus esitab linnavolikogule ettepaneku 5. detsembri 2013. a otsuse nr 11 kehtetuks tunnistamiseks.

Krundil on kehtivad Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Eritingimuste kohaselt peab krundi täisehituse protsent jääma 32% piiresse, arvestades naaberkruntide näitajaid. Hoone on lubatud paigutada vastu naaberkrundi Veski tn 55a tule müüri ja ehitusjoon tuleb määrata Veski tn 55a hoonega ühele joonele.

Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks naaberkinnistute Veski tn 53 // 55 ja Veski tn 61 omanikele. Veski tn 61 korteriühistu (esindaja Maria Tamm) saatis omapoolsed ettepanekud projekteerimistingimuste kavandi täiendamiseks alljärgnevates punktides:

- *Ettepanek:* määrata kavandatava hoone maksimaalne korterite arv vastavalt olemasoleva (lammutatava) Veski 59 hoone korterite arvule.

Vastus: projekteerimistingimustesse lisatakse maksimaalne korterite arv: 3 korterit. See tähendab krundil kokku 7 korterit, mis jääb Tartu linna ehitusmääruses antud koormusindeksiga lubatud

piiresse.

- *Ettepanek:* kavandada jalakäijatele juurdepääs Kastani tänavalt.

Vastus: projekteerimistingimustesse lisatakse nõue projekteerida jalakäijatele juurdepääs Kastani tänavalt. Nõue on põhjendatud, arvestades, et juurdepääs Veski tänavalt on kitsas ja projekteeritav hoone asub Kastani tänava äärsel ehitusjoonel.

Projekteerimistingimusi on täiendatud vastavalt laekunud ettepanekutele.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja lg 4 ning planeerimisseaduse § 125 lg 5 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Veski tn 57 // 59 korterelamu püstitamiseks 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 /
Valvo Semilariski
abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-15-304**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
16.02.2016 korraldusega nr 148

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Veski tn 57 // 59 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 948 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 28.12.2015 nr PTH-15-304 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal, Veski ja Kastani tänava kinnismälestiste ühisel kaitsevööndis ja Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Järgida Tartu linna üldplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse 5. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Ehitusala: vt lisa 13. Krundi täisehitus: kuni 32% (arvutus näidata asendiplaanil)4. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet, 1 abihoone5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.6. Korruste arv: kuni 27. Korterite arv: kuni 38. Lubatud suurim kõrgus: sama, mis Veski tn 55a hoonel9. Räästajoone kõrgus: <i>max</i> sama, mis Veski tn 55a hoonel10. Katus: pultkatus11. Katusekalle: 10-30°12. Katusekate: käsivaltsitud tsinkplekk või klassik profiiliga eelvaltsitud plekk.13. Välisviimistlus: puit; sokli osas keraamiline tellis, looduskivi või krohv. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.14. Avatäited: puitraamidega aknad ja puidust ukSED.15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.16. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt betoonpostidega puitlippaied kõrgusega 1,2-1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.

	<p>18. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Soovitavalt arvestada iga korteri kohta üks parkimiskoht. Kõvakattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Projekteerida jalakäijate juurdepääs Kastani tänavalt.</p> <p>19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>20. 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> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 9.2. "Kaugküte" nõudeid.</p> <p>3. Lubatud maakütte paigaldamine arvestades ASi MAVES 2012. a töö "Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus" nõudeid. https://www.tartu.ee/?page_id=58&lang_id=1&menu_id=6&lotus_url=/uurimused.nsf/Web/teemad/4233A408BD8EF4ECC2257ACA00414B0B</p>
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	<p>1. Muinsuskaitse: kehtivad eritingimused (Anu Kulbach OÜ, veebruar 2013)</p>
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Enne ehitusloa taotlemist või samaaegselt ehitusloa menetlemisega tuleb esitada projekt ja ehitusloa taotlus Veski tn 59 hoone (eh. registri kood 104036578) lammutamiseks.</p> <p>2. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>4. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee arhitektuuri ja ehituse osakonna asjaajamisjuhiste alt.</p> <p>5. 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>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p>

	7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästekompleksi koostööd (inseneritehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Teha koostööd naaberkinnistu Veski tn 53 // 55 omanikega Veski tn 59 hoone püstitamiseks vastu Veski tn 55a hoone tulemüüri. 4. Soovitame projekt koostööd linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba esimesi etappe.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberikandjal Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär