



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.06.2016 nr 642

Raua tn 3 projekteerimistingimuste määramine korterelamu püstitamiseks

29. detsembril 2015. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-298 Raua tn 3 krundile korterelamu püstitamiseks.

Alal kehtib detailplaneering "Kalevi MR detailplaneerimise projekti hoonestuse eskiisi korrektuur Kalevi, Vaba, Nõva, Sõbra tn-tega piiratud alal" (LV korraldus nr 1053 01.12.1994). Vastavalt EhS § 27 lg 1 võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia; 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Nimetatud planeering näeb Raua tn 1b, 3 ja 5 kruntidel ette olemasoleva 1- kuni 1,5-korruselise hoonestuse säilimise, kuid kaugemas perspektiivis 2- kuni 3-korruselise asendusehituse. Projekteerimistingimustega täpsustatakse kehtivas planeeringus käsitletud suursi, et kavandatav hoone sobiks mahuliselt ja arhitektuurselt piirkonna hoonestuslaadiga.

EhS § 27 lg 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Üldplaneeringuga on alale määratud väikeelamute maa juhtfunktsioon, st põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamajade, maapealsete garaažide maa, kuhu olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

Analüüsitud on väljakujunenud ehituslikku keskkonda ja hoonestuslaadi ümbruskonna

hoonestusalal. Hoonestusalana arvestatakse antud juhul piirkonda, mis piirneb Kalevi-Vaba-Raua-Sõbra tänavatega. Samuti arvestatakse Raua tn äärses hoonestusega Nõva-Vaba-Raua-Sõbra tänavatega piirnevas kvartalis.

Hoolimata sellest, et "Kalevi MR detailplaneerimise projekti hoonestuse eskiisi korrektuur Kalevi, Vaba, Nõva, Sõbra tn-tega piiratud alal" võimaldab kuni 3-korruseliste hoonete rajamist, on tänaseks lähipiirkonnas välja kujunenud 2-korruseliste elamute piirkond, kus asub nii üksikelamuid kui väiksemaid korterelamuid. Käsitletavas hoonestusalas 3-korruseliseid korterelamuid ei ole.

Lähtuvalt eeltoodust on linnavalitsus piiranud Raua tn 3 krundile antavat ehitusõigust ja lubab kuni 2-korruselise ja kuni 200 m² ehitisealuse pindalaga korterelamu püstitamist põhjusel, et uus hoone järgiks piirkonna teiste hoonete mahtusid ja suuruseid.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 tuleb projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel korraldada avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Tartu linna koduleheküljel. Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldati ajalehes Postimees. Avalik väljapanek kestis 22.04.2016-06.05.2016. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks naaberkinnistute omanikele.

Kavandile esitasid ühiselt vastuväited Raua tn 1b, 5, 14 ja Kalevi tn 100 kinnistute omanikud, lisaks Raua tn 16-st R. Rosenthal (ei ole omanik). Kõigile asjasse puutuvatele isikutele (k.a. Raua tn 16 kinnistu omanikule) saadeti lisaselgitustega vastuskiri. Vastu tulles Raua tn 5 ühele omanikest ja hr R. Rosenthalile, anti neile lisaaega oma seisukohtade kujundamiseks projekteerimistingimuste kavandi ja linnavalitsuse selgituste suhtes.

Esitati alljärgnevad vastuväited:

1. Kehtiv detailplaneering ei vasta detailplaneeringu nõuetele ja on vastuolus hilisemate üldplaneeringutega. 14.06.1995 vastu võetud planeerimis- ja ehitusseaduse § 68 kohustas kohalikke omavalitsusi seni kehtivate planeeringute ülevaatamiseks. *Vastus: Tartu Linnavolikogu 12.06.2014. a otsuse nr 83 „Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused“ lisas on nimetatud detailplaneeringute loetelu, millede osas on ilmnunud kehtetuks tunnistamise kaalumise vajadus, kuna planeeringud ei vasta valdavas mahus enam planeerimiseseadusega määratud detailplaneeringu ülesannetele. Tartu linna Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiisi korrektuur (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 01.12.1994. a korraldusega nr 1053) nimekirja ei kuulu ja selle planeeringu osas kehtetuks tunnistamist alustatud ei ole.*
2. Projekteerimistingimuste kavandi kohaselt on lubatud ka abihoone püstitamine. PlanS § 125 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamist. *Vastus: Arvestada nimetatud vastuväitega. Projekteerimistingimustega määratakse hoonete arvuks krundil 1 põhihoone: st antakse ehitusõigus ühe ehitusloakohustusliku hoone ehk korterelamu püstitamiseks.*
3. PlanS § 125 kohaselt saab tühjale krundile uue hoone rajamise lahendada projekteerimistingimustega ainult juhul kui hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt keskkonda. Taotletud mahus hoonestamist on võimalik kaaluda ainult detailplaneeringu menetlemise kaudu. Ajalooliselt on Raua tn 1b, 3, 5, 14 ja Kalevi tn 100 olnud

väikepereelamud. Kavandatav 2-3 korruseline kuni 7 korteriga elamu on proportsionaalselt suur ja ei sobi arhitektuuriliselt madalhoonestusega Raua tn 1b ja 5 ühepereelamute vahele. Vastus: Kalevi-Vaba-Raua-Sõbra tänavatega piiratud kvartalis on ehitisregistri andmetel kolm hoonet, mille kasutusotstarve on kolme või enama korteriga elamu (Vaba tn 33a, Kalevi tn 102 ja 96). Vaadates Raua tänava äärseid hooneid Nõva-Vaba-Raua-Sõbra tänavate kvartalis, selgub et Raua tn 12 hoone näol on tegemist korterelamuga, Raua tn 14, 16 ja 16b on üksikelamud. Piirkonna eluhooned on üldiselt 2-korruselised ehitisealuse pindalaga 70 - 200 m². Tingimustega antakse ehitusõigus 2-korruselise kuni 200 m² ehitisealuse pindalaga hoone püstitamiseks, mis vastab nii üldplaneeringule kui kehtivale detailplaneeringule. Projekteerimistingimustega täpsustatakse kehtivas detailplaneeringus antud suurusi. Ehitisealuse pindala sätestamisel on arvestatud, et ka naabruses asuval üksikelamudel on tulevikus võimalik hoone laiendamine ja suurema ehitisealuse pindala saavutamine. Koormusindeksi alusel oleks Raua tn 3 kinnistule võimalik kuni 10 korteri rajamine. Arvestades, et ümbruskonna hoonestusallas asuvad pigem üksikelamud ja väikesed korterelamud, on linnavalitsus piiranud rajatavate korterite arvu 7-le.

4. Massiivse eluhoone ja õuealale planeeritava parkla, abihoonete ja jäätmete käitlemise koha rajamisega saab krunt olema ülekoormatud, mis oluliselt halvendab naabrite seniseid elutingimusi ja elukeskkonna kvaliteeti. Vastus: Raua tn 3 kinnistu suurus on 1059 m². Kuni 200 m² pindalaga hoone rajamine kinnistule jätab piisavalt ruumi normatiivse parkimise, juurdepääsude ja haljastuse kavandamiseks. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
5. Seitsme korteri parkimisvajadus saastab õhku ja tekitab müra, suureneb parkimis- ja liikluskoormus Raua tänaval ja tänava ääres. Kaugküttetrassi puudumise tõttu hakkab õhku saastama lokaalne katlamaja. Lume ladustamisel ja sulamisel vajub vesi naaberkruntidele. Vastus: Projekteerimistingimustega nõutakse vertikaalplaneerimise (sademevee), parkimise, juurdepääsude ja haljastuse lahendamist kinnistu piires ehitusprojekti raames. Parkimine tuleb lahendada omal kinnistul ning vastavalt kehtivatele normidele. Soovituslikult tuleb uushoonete puhul arvestada ühe parkimiskohaga korteri kohta. Kuna kinnistu ei asu kaugküttepiirkonnas, soovivad tingimused kütteliigi valikul kaaluda maakütte ja päikesetehnoloogia lahendusi. Arvestada tuleb ka asjaolu, et sealne piirkond on enamjaolt ahjuküttega piirkond. Ehitusloa taotlemisel hinnatakse ehitusprojekti toodud küttelahendust, ega lubata õhku saastavate raskekütuste (nt kivisüsi, kütteõli) kasutamist elamupiirkonnas.
6. Korterelamu tõttu väheneb või kaob ümbritsevate väikeelamute elanike privaatsus. Sellise elukeskkonna muutumise tulemusena väheneb naaberkinnistuste väärtus. Vastus: Linnas asuva eluruumi omanik ei saa eeldada, et tema akendega külgnevale tühjale krundile kunagi midagi ei ehitata ja et vaadet tema aknast üldse ei piirata. Väide, et planeeringuga lubatud hoone püstitamise tõttu väheneb vastuväidete esitajate kinnistute väärtus on tõendamata ja paljasõnaline väide.
7. Kavandatav hoone vähendab Raua tn 14 ja 16 valgustingimusi. Hoone suurima lubatud kõrguse määramisel tuleks lähtuda naaberhoonetest Raua tn 1b ja 5, mitte Raua tn 7 hoonest. Vastus: Projekteerimistingimuste kavand näeb ette Raua tn 3 hoone maksimaalse kõrguse määramise lähtuvalt Raua tn 7 hoonest, mis on piirkonnale iseloomuliku mahuga kahe täiskorrusega hoone. Raua tn 3 kinnistule antakse võimalus kuni 2-korruselise hoone rajamiseks. See tähendab, et mõistlikke konstruktiivseid lahendusi kasutades ja eluruumide nõuetele vastavalt on kahekorruselise hoone rajamine

antud maksimumkõrguse piires võimalik ja sealsesse linnakeskkonda sobiv lahendus. Ka Raua tn 1b ja 5 kinnistutel on võimalik olemasolevate hoonete laiendamine ja kõrgemaks ehitamine. Uue hoone ehitusõigus on piiratud maksimumkõrguse ja suurima ehitisealuse pindalaga ning ehitusala miinimumkaugusega kinnistu piiridest - suurustega, mis järgivad üldisi tavasid ja piirkonna hoonestuslaadi. Sellest tulenevalt ei ole ette näha drastilist mõju naaberkinnistutel asuvate elamute valgustingimustele ning ei ole antud situatsioonis põhjendatud nõuda insolatsiooni arvutusi enne projekteerimistingimuste väljastamist. Valgustingimuste võimalikku halvenemist hinnatakse projekteerimise faasis.

Lähtuvalt eeltoodust väljastab arhitektuuri ja ehituse osakond projekteerimistingimused Raua tn 3 krundile kuni 2-korruselise ja kuni 200 m² ehitisealuse pindalaga korterelamu püstitamiseks. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1; Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused PTH-15-298 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
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-15-298**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
21.06.2016 korraldusega nr 642

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Raua tn 3 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1059 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 29.12.2015 nr PTH-15-298
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Põhihoone ehitusala: vt lisa 12. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone3. Põhihoone ehitisealune pind: kuni 200 m²4. Korterite arv: kuni 75. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.6. Korruste arv: kuni 27. Lubatud suurim kõrgus: sama, mis Raua tn 7 hoonel.8. Katusekalle: 0-45°9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.12. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt puitaet kõrgusega 1,2-1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Soovitavalt arvestada iga korteri kohta üks parkimiskoht. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised

	<p>tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. 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> <p>3. Päikesetehnoloogia kasutamise korral lähtuda Hea Uus Linn OÜ 2013. a tööst "Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas" (https://www.tartu.ee/?page_id=58&lang_id=1&menu_id=6&lotus_url=/uurimused.nsf/622ac9653e31defb42256a17004b94bd/dfef5e585a0afc2257c2f00290bd7?OpenDocument)</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 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, 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 arhitektilt.</p> <p>3. 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>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud 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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkrundi omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust (nt halvenevad valgustingimused, tuleohutusest tulenevad ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><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></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

Lisad:	1. Ehitusala skeem
--------	--------------------

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär