



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.07.2016 nr 686

Detailplaneeringu koostamise lõpetamine ja Tamme pst 36 projekteerimistingimuste määramine ridaelamu püstitamiseks

16. veebruaril 2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-031 Tamme pst 36 kolme või enama korteriga elamu püstitamiseks.

Tamme pst 36 krundil on Tartu Linnavalitsuse 15. juuli 2014. a korraldusega nr 735 algatatud detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda olemasoleva tööstushoone elamuks ümberehitamise võimalust. Detailplaneeringut koostama ei ole asutud. Tamme pst 36 krundi omaniku Hiie Arenduse OÜ esindaja on esitanud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale taotluse lõpetada Tamme pst 36 krundi detailplaneeringu koostamine, kuna omand on muutunud, tal omanikuna puudub huvi detailplaneeringu koostamiseks ning ta ei soovi detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingut üle võtta.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindava rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning kui ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

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.

Võttes arvesse eelnevat ja planeerimisseaduse § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Tamme pst 36 kinnistul. Tamme pst 36 krundi detailplaneeringu koostamiseks sõlmitud detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping on osapoolte kokkuleppel lõpetatud. Tartu Linnavalitsuse 15. juuli 2014. a korraldusega nr 735 algatatud Tamme pst 36 krundi detailplaneeringu koostamine lõpetatakse ja Tartu Linnavalitsuse 15. juuli 2014. a korraldus nr 735 tunnistatakse kehtetuks.

Kinnistul paikneb kahekorruseline tootmishoone ehitisealuse pindalaga 138 m² (ehitisregistri kood 120762310). Taotleja soovib tootmishoone lammutada ja püstitada ridaelamu. Tartu linna üldplaneeringu järgi on alale määratud väikeelamumaa juhtfunktsioon. See tähendab põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektiioonelamute, suvilate ja aiamajade, maapealsete garaažide maa. Väikeelamumaal on põhiliselt lubatud kuni kahekorruseliste hoonete ehitamine. Piirkonnas paiknevate hoonete

kõrgus jääb vahemikku 1,5 kuni 3 korrust. Tamme pst 36 krundi naaberkinnistutel paiknevad hooned on maksimaalselt 2-korruselised. Tulenevalt lähiala analüüsist ja hoonestuslaadist on kinnistule sobilik kuni 2-korruselise eluhoone püstitamine Tamme pst poolsele ehitusjoonele, alale iseloomuliku täisehitusega kinnistul kuni 25%.

Kavandatav ehitustegevus vastab üldplaneeringus määratud tingimustele, sobib mahuliselt ja otstarbelt lähikeskkonda ning arvestab hoonestuslaadiga. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga saadeti tutvumiseks Tamme pst 38, Suur Kaar 54, 54a ja Kure tn 2a kinnistute omanikele. Tamme pst 38, Suur Kaar 54 ja Kure tn 2a kinnistute omanikud kooskõlastasid projekteerimistingimuste kavandi, Suur Kaar 54a omanikult kooskõlastust ega vastuväiteid arhitektuuri ja ehituse osakonnale ei laekunud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 5, planeerimisseaduse § 125 lg 5, § 129 lg 1 ja 2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Lõpetada Tartu Linnavalitsuse 15. 07.2014 korraldus nr 735 algatatud Tamme pst 36 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Tunnistada Tartu Linnavalitsuse 15.07.2014 korraldus nr 735 "Tamme pst 36 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" kehtetuks.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeerimisseaduse § 129 lg 2 kohane teavitamine Tamme pst 36 krundi detailplaneeringu koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest.
4. Määrata projekteerimistingimused Tamme pst 36 ridaelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
5. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
6. 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 Semilarski
abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-16-031**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
5.07.2016 korraldusega nr 686

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Tamme pst 36 Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100% Krundi pindala: 1002 m ² Kavandatav ehitustegevus: ridaelamu püstitamine, maa sihtotstarbe muutmine 100% elamumaaks.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 16.02.2016 nr PTH-16-031 Muud projektid: esitatud eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)3. Hoonete arv krundil: 14. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 26. Suurim lubatud kõrgus: abs 79.007. Korterite arv: kuni 4. Igale korterile näha ette panipaigad hoone mahus.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.9. Katusekalle: 0 - 45°10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovivat lahendada osaliselt katusekattena.11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Arvestada iga korteri kohta min 1 parkimiskoht. Krundi kõvakattega ala pindala peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde

	<p>küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
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 tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. 2. Lubatud maakütte paigaldamine arvestades AS 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) 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)
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Olemasoleva tootmishoone (ehr 120762310) lammutamiseks tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus. 2. 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. 3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 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. 5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada maamõõtja poolt koostatud tõest tehnoorkudega 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). 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas. 2. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (tuleohutuslased ehituslikud piirangud või halvenevad valgustingimused). Nõusolekud kanda asendiplaanile.

	3. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<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>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes