



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.02.2017 nr 149

Kapsa tn 1 korterelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine

18. novembril 2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-211 Kapsa tn 1 korterelamu püstitamiseks.

Alal kehtib „Kauna tn, Herne tn, Piiri tn vahelise ala detailplaneering“ (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 4. septembri 2003. a korraldusega nr 3043). Vastavalt arhitektuuri ja ehituse osakonnale esitatud taotlusele soovitakse täpsustada hoone põhikonstruktsiooni lubatud materjali, hoone korruselisust, hoone tulepüsivusklassi ning korterite arvu (kuni 10 korterit).

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 alusel võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 on lubatud projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul avatud menetluse korras. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 12.12-27.12.2016. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees.

Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks ka Piiri tn 20, Kapsa tn 3 kinnistu omanikele ja Supilinna Seltsile. Piiri tn 20 ja Kapsa tn 3 kinnistu omanike poolt vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei laekunud. Supilinna Seltsi teatas, et tuleb loobuda detailplaneeringus antud nõuete muutmisest. Supilinna Seltsi arvamusel saab detailplaneeringus antud nõudeid täpsustada juhul, kui muudatused on põhjendatud ja argumenteeritud mõistusepäraselt ega lähtu krundiomanike huvist või mugavusest. Kehtiva detailplaneeringuga on määratud hoone ehitamisele järgmised nõuded:

1. ehitusalune pindala 150-290 m²
2. korterite arv 4-6
3. ehituskonstruktsioon puidust
4. tuleohutusklass TP3

5. korruselisus 2 kuni 2,5 korrust.

Samuti soovis Supilinna Selts, et korraldataks avalik arutelu. Avalik arutelu toimus 3. veebruaril 2017. a Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.

Arutelu käigus lepidi kokku järgnevalt:

1. Ehitisalune pindala jääb vastavalt detailplaneeringule 150-290 m².
2. Korterite arv jääb vastavalt detailplaneeringule: 4-6.
3. Ehituskonstruksioon: lubatud ka kivikonstruktsiooni kasutamine.

Taotleja sõnul on tänapäeva ehituses otstarbekam hoonetel kasutada kivikonstruktsiooni - see on stabiilsem, tulekindlam, odavam ning eluiga pikem. Kvartalis on juba kivikonstruktsiooniga hooneid. Projekteeritavate hoonete ümbrusega sobitamiseks on ette nähtud välisviimistluseks puidust välisvooder. Kehtestatud planeeringuga lubatud katusekorruse saab lugeda kolmandaks korruseks, mis komplitseerib puitkonstruktsioonis hoone ehitamist tuleohutusnõuete tõttu. Kehtiv teemaplaneering "Supilinna miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ja täiendamine" (2014. a) lubab hoonete konstruktsioonimaterjalina nii puitu kui kivi.

4. Tuleohutusklass vastavalt tuleohutusnormidele. Tuleohutus tuleneb eraldi määruses ning tuleohutuse klassile vastavust kontrollib Päästeamet. Detailplaneeringuga määratud tuleohutusklass TP-3 on miinimumklass.

5. Korruselisus 2-2,5, st lubatud on 2 korrust + katusekorrus. Vastavalt majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" loetakse pööningu- või katusekorrus korruseks juhul, kui seal paiknevaid ruume on võimalik kasutada eluruumina või mitteeluruumina, seega tuleb vastavalt kehtivatele õigusaktidele hoone korruselisuseks 2-3.

Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta muudatused naaberkinnistute ehitusõigust ega muid naabrusõigusi.

Linnavalitsuse hinnangul nimetatud taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja § 31 lg 1

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Kapsa tn 1 korterelamu püstitamiseks 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 /
Marili Jõesuu
õigusteenistuse vanemjurist linnasekretäri
ülesannetes

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-16-211	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 21.02.2017. a korraldusega nr 149
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kapsa tn 1 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1268 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 18.11.2016 nr PTH-16-211 Kehtestatud planeering: "Kauna tn, Herne tn, Piiri tn vahelise ala detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 4. septembri 2003. a korraldusega nr 3043). Teemaplaneering "Supilinna linnaosa miljööväärtusega kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ja täiendamine" (Tartu Linnavolikogu 18.09.2014 otsus nr 110).
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vastavalt detailplaneeringule.2. Hoone ehitusalune pind: vastavalt detailplaneeringule 150-290 m²3. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.4. Korruste arv: vastavalt detailplaneeringule 2 korrust + katusekorrus.5. Korterite arv: kuni 4-66. Räästajoone kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.8. Katusekalle: vastavalt detailplaneeringule.9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.10. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). Ühe väljaehituse laius ei tohi ületada 1/5 katuseräästa pikkusest.11. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud paigaldada katuseaknad.12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.13. Konstruktsioonid: kivi või puit. Keelatud on rammvaiade kasutamine.14. Välisviimistlus: vastavalt detailplaneeringule, st horisontaalne puitlaudis, erandkorras krohv. Imiteerivad materjalid ei ole lubatud. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.15. Avatäited: aknaraamide ja uste puhul on keelatud kasutada plast- ja imiteerivaid materjale.

	<ul style="list-style-type: none"> 16. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 17. Piirde: vastavalt detailplaneeringule. Esitada joonis. 18. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 19. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil vastavalt planeeringule. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 20. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 21. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, välialadel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ul style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee- ja elektrivarustusele ning kanalisatsioonile (sh sademeveekanalisatsioon) küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. 2. Enne ehitustegevuse alustamist tuleb tagada juurdepääs Kapsa tänava kinnistutele. Olemasolevat Kapsa tänava sissesõitu ei või enne likvideerida, kui on tagatud juurdepääs Kapsa tn teistele kinnistutele.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ul style="list-style-type: none"> 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. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 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. 4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ul style="list-style-type: none"> 1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (inseneritehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse

	osakonnas. 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Soovitame projekt koostööstada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	

/ allkirjastatud digitaalselt /

Marili Jõesuu

õigusteenistuse vanemjurist linnasekretäri ülesannetes