



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.02.2017 nr 177

#### **Kaupmehe tn 7 projekteerimistingimuste määramine**

5. oktoobril 2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-195 Turu tn 52 tootmishoone püstitamiseks. Tartu Linnavalitsuse 4. oktoobri 2016. a korraldusega nr 998 määrati katastriüksuse aadressiks Kaupmehe tn 7.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on nõutav detailplaneeringu koostamine linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust.

PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad üldplaneeringus olema määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Kaupmehe tn 7 kinnistul.

Tartu linna üldplaneeringus on krundile määratud tööstusettevõtete ja ladude maa juhtfunktsioon, millele on lubatud kuni 10% ulatuses teenindusettevõtteid juhul, kui kavandatav tegevus seondub tööstustegevusega. Projekteerimistingimustega taotletakse ehitusõigust tootmis- ja laohoone püstitamiseks. Projekteerimistingimustega antakse ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone, büroohoone, tootmishoone ja/või laohoone püstitamiseks, täiendavaks krundi kasutamise sihtotstarbeks võib olla tee ja tänava maa-ala.

Linnavalitsus on seisukohal, et kavandatud hoone ehitusõiguse määramine projekteerimistingimustega ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, kuna hoone mahu väljatöötamisel on lähtutud ümberkaudsete detailplaneeringutega määratud

hoonete mahtudest ning kavandatu sobitub seega antud piirkonnaga.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Kavand saadeti tutvumiseks Turu tn 56 kinnisasja omanikule, kellelt laekus kavandi kohta täiendavaid küsimusi, mis on kokkuvõtvalt järgmised:

**Mis laadi tootmist kavandatakse ja mis sellega kaasneb? Mis tegevused on kavandatud hoonestusala vanglapoolsele küljele (nt. transport, laadimine, parkimine) ning mida tehakse hooneväliselt?**

Vastus: Linnavalitsusel ei ole täna hoonestuse kasutuse ja ehitustegevuse detailid teada, see jääb katastriüksuse järgmise omaniku otsustada. Turu tn 50 detailplaneeringu eeskujul on kavandisse erinõuetena lisatud punktid rajatiste, haljastuse ja piirete kohta vanglapoolsel küljel.

**Kui suur on kavandatava tootmishoone maht ning kui lähedale jääb hoonestus vangla kinnistust?**

Vastus: Projekteerimistingimuste kavandis on määratud maksimaalne täisehitusprotsent 30%, seega oleks suurim ehitisealune pind hoonel 5550 m<sup>2</sup>. Täisehitusprotsent on määratud kõrvalkrundi detailplaneeringu (Turu tn 50 krundi detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 13. detsembri 2016. a korraldusega nr 1310) ehitusõiguse põhjal. Hoone korruselisust ei ole ette määratud. Hoone suhteliseks kõrguseks on maksimaalselt 11,8 m. Kavandis on antud absoluutkõrguseks 46 m; sama maksimaalne kõrgus on antud ka Turu tn 50 krundi hoonestusele. Hoonestusala minimaalne kaugus vangla kinnistust on kavandi ehitusala skeemil näidatud 7 m. Sama kaugus on antud ka Turu tn 50 kõige vanglapoolsemale hoonemahule.

Vastused saadeti naabrile tutvumiseks; täiendavaid ettepanekuid ega küsimusi tähtjaks ei laekunud.

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

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Kaupmehe tn 7 tootmishoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.
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 teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder

linnapea

linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-16-195</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 28.02.2017. a korraldusega nr 177
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kaupmehe tn 7 Ehitisregistri kood: - Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa Krundi pindala: 18 509 m <sup>2</sup> Kavandata ehitustegevus: tootmishoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 5.10.2016 nr PTH-16-195 Kehtestatud planeering: -
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li><li>2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)</li><li>3. Hoonete arv krundil: üks hoone ja seda teenindavad rajatised. Vajadusel on lubatud maapealsete mahuliste rajatiste (prügimaja, rattahoidla jne) püstitamine ka väljaspool hoonestusala, ent julgeolekukaalutlustel lõunapoolsele krundipiirile mitte lähemale kui 10 m.</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li><li>5. Lubatud suurim absoluutkõrgus: 46.00. Hoone ±0.00 siduda kõrgusel 34.20...34.70.</li><li>6. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li><li>7. Katusekalle: 0 - 15°</li><li>8. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li><li>9. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>10. Julgeoleku huvides ei ole lubatud akende, uste ja rõdude rajamine hoone Turu tn 56 poolsesse külge.</li><li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Projekteerida krundil sademevee kogumine ja kanaliseerimine. Katastriüksusel on tarvis tõsta maapinda kuni kõrgveepiirini 34.00.</li><li>12. Juurdepääs krundile kavandada Kaupmehe tn pikenduse kaudu.</li><li>13. Võimaldada läbipääs (ka mootorsõidukitega) Turu tn 54 kinnistul paiknevale alajaamale.</li><li>14. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt läbipaistev võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Turu tn 56 krundipiirist 7 m kaugusel kasutada lisaks 2 m kõrgust piiret, millega peab olema takistatud juurdepääs vanglaga piirnevale krundipiirile. Esitada joonis.</li></ol>

	<p>15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Hoonetusala ja Turu tn 56 krundipiiri vahele on kõrghaljastuse, sh. põõsaste istutamine keelatud.</p> <p>16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Suuremad parkimisalad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20-kohalisteks osadeks. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>18. Välisvalgustus: lahendada välialal, 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 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, mura normidele 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 <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 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 Turu tn 56 naabrile.</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa</i></p>	

<i>taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /  
 Jüri Mölder  
 linnasekretär