



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.06.2017 nr 569

Jänese tn 36 üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine

18. aprillil 2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-058 Jänese tn 36 olemasoleva hoone lammutamiseks ning uue üksikelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: 1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada 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 olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Jänese tn 36 kinnistu maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa, st lubatud on üksikelamute püstitamine.

Linnavalitsus on seisukohal, et kavandatav ehitis sobitub oma mõõtmetelt, kujult ja mahult (täisehitus kuni 40%) ning otstarbalt (üksikelamu) väljakujunenud elamupiirkonda arvestades teisi Jänese tn 36 ümberkaudseid hooneid.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Kuna ehitusala on määratud kuni Jänese tn 34 kinnistu piirile, saadeti kavand tutvumiseks naaberkinnistu Jänese tn 34 omanikule. Jänese tn 34 kinnistu omanik teatas oma nõusolekust projekteerimistingimuste kavandile.

Tartu linna üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125) kohaselt on tegemist alaga, kus projektide koostamiseks tuleb lähtetingimused taotleda

Keskkonnaametilt. Arhitektuuri ja ehitusosakond saatis projekteerimistingimuste kavandi tutvumiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet teatas, et minimeerimaks võimalikku kahjulikku mõju, tuleb projekti koostamisel arvestada Meltsiveski veehaarde kaitsega ning võimalusel tagada maksimaalselt roheline ala säilitamine krundil. Kui olemasoleva hoone lammutamisel ilmneb keskkonnoahtu kujutavaid rajatise (kogumiskaev vmt), tuleks need likvideerida selliselt, et oleks välditud võimaliku reostuse jõudmine pinnasesse. Jääkreostuse ilmnemisel tuleb see likvideerida nõuetekohaselt. Projekteerimistingimusi on vastavalt täiendatud.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas.

Arvestades, et PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud eeldused on täidetud, lubab linnavalitsus detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel üksikelamu Jänese tn 36 kinnistule.

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

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Jänese tn 36 üksikelamu 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 saada 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-17-058	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 06.06.2017. a korraldusega nr 569
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Jänese tn 36 Ehitisregistri kood: 104040780 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 506 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva hoone lammutamine ning uue üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 18.04.2017 nr PTH-17-058
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu Tartu Juudi kalmistu (reg-nr 4328) ja Tartu Vanausuliste kalmistu (reg-nr 4327) kaitsevööndis.2. Ehitusala: vt lisa 1.3. Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil).4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone.5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.6. Korruste arv: kuni 2.7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone planeeritud ± 0.00.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.9. Katusekalle: 25-45°.10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.11. Välisviimistlus: Kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, nt 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, soovitavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Projekti koostamisel arvestada Meltsiveski veehaarde kaitsega ning võimalusel tagada maksimaalselt roheline ala säilitamine krundil. Kõvakattega alade määramisel tuleb arvestada Meltsiveski veehaarde

	<p>kaitsetingimustega.</p> <p>16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p> <p>18. Kui olemasoleva hoone lammutamisel ilmneb keskkonnaohtu kujutavaid rajatisi (kogumiskaev vmt), tuleks need likvideerida selliselt, et oleks välditud võimaliku reostuse jõudmine pinnasesse. Jääkreostuse ilmnemisel tuleb see likvideerida nõuetekohaselt.</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, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist.</p> <p>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</p> <p>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).</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. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu</i>	

<i>Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär