



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.06.2017 nr 589

Roosi tn 77 projekteerimistingimuste määramine

24. aprillil 2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-068 Roosi tn 77 korterelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

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

Planeerimisseaduse (edaspidi 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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise laiendamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Roosi tn 77 kinnistu maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa, kus on lubatud olemasoleva hoonestuse vahele ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Käesoleval juhul lisandub Roosi tn 77 hoonele 3. korrus ehk katusekorrus, säilitades olemasoleva räästajoone, st säilib ka Roosi tänava üldpilt.

Linnavalitsus on seisukohal, et kavandatav ehitis sobitub oma mõõtmetelt, kujult ja mahult (täisehitus kuni 30%) ning otstarbelt (korterelamu) väljakujunenud elamupiirkonda arvestades teisi Roosi tn 77 ümberkaudseid hooneid.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Roosi tn 77 kinnistu kaasomanikele ja naaberkinnistute Roosi tn 79//79a, Orava tn 32 ja Kasarmu tn 10 omanikele. Kaasomanikud olid nõus ilma vastuväiteid esitamata. Orava tn 32 ja Roosi tn 79//79a kinnistute omanikud ei ole andnud tagasisidet. Kasarmu tn 10 omanikud esitasid omapoolseid ettepanekuid ja küsimusi.

Kasarmu tn 10 omanike ja Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna vaheline varasem kirjavahetus:

1. Projekteerimistingimused lubavad katuseharja tõsta kuni 1 m ning põhihoone katusekalle peab jääma 40 kraadi piiresse. Antud tingimus ei välista hoonele lamekatuse rajamist, mis

on antud piirkonna arhitektuuri silmas pidades sobimatu. Seetõttu peavad nad oluliseks põhihoonel olemasoleva katusekalde säilitamist.

Osakond oli seisukohal, et kuna räästa kõrgust ei ole lubatud tõsta ja omanik soovib põõningukorruse välja ehitada, ei oleks mõttekas teha lamekatust, mis oleks räästaga tasa. Osakond leidis, et ettepanek on aktsepteeritav ja punkti 3.9 muudeti järgnevalt:

„Katuse tüüp ja kalle: põhihoonel kelpkatus kaldega kuni 40°, juurdeehitusel kaldkatus kaldega 5 - 15°.” Kirjale lisati ka lõike visand.

2. Projekteerimistingimustest ei selgu, mitu parkimiskohta tuleks antud majutushoonele kavandada ning kui suur võib olla sõidetava kattega osa krundist. Samuti puudub ülevaade, kui palju külaliskortereid on antud hoonesse kavandatud. Arvestades asjaolu, et külaliskorterite valmimisega parkla ala suureneb ning liiklustihedus kasvab, soovivad, et autodega juurdepääs krundile oleks lahendatud Rooski tänavalt ning parkimisala jääks Rooski tänava poolsele osale krundist.

Osakond märkis, et projekteerimistingimustega on taotletud korterelamu funktsiooni säilimist. Projekteerimistingimusi täpsustati korterite arvuga - kuni 4. Parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 (p 3.18) – st väikeelamumaal olemasoleva 3 või enama korteriga elamu krundil peab olema korteri kohta 1,1 parkimiskohta. Sõidetava kattega osa maksimaalne suurus on määratud punktiga 3.17 - Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Arvestades, et Kasarmu tänav on avalikult kasutatav linna tänav ei ole põhjendatud ligipääsu piiramine. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

3. Soovitame külaliskorteritesse sissepääs lahendada Rooski tn poolsest uksest.

Osakond oli seisukohal, et peamine jalakäijate ligipääs hoonesse asub tänavalt, kus maja asub, s.o Rooski tänavalt.

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 ehituse osakond saatis projekteerimistingimuste kavandi tutvumiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet teatas, et minimeerimaks võimalikku mõju, tuleb projekti koostamisel arvestada Meltsiveski veehaarde kaitse vajadusega ning võimalusel tagada maksimaalselt roheline ala säilitamine krundil. Kui tööde tegemisel ilmneb keskkonnoahtu kujutavaid rajatise (kogumiskaev vmt), tuleks tööd läbi viia selliselt, et oleks välditud 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. Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Rooski tn 77 kinnistul.

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

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Rooski tn 77 korterelamu 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

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-17-068**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
13.06.2017. a korraldusega nr 589

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Roosi tn 77 Ehitisregistri kood: 104014842 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 915 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu rekonstrueerimine ja laiendamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 24.04.2017 nr PTH-17-068 Muud projektid: Asendiplaani ja lõike eskiisjoonised.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 1, sh on lubatud olemasoleva hoone katuseharja tõsta kuni 1 m.2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil).3. Hoonete arv krundil: olemasolev.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).6. Korterite arv: kuni 4.7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 10,5 m hoone ±0,00-st.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.9. Katuse tüüp ja kalle: põhihoonel kelpkatus kaldega kuni 40°, juurdeehitusel kaldkatus kaldega 5 - 15°.10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.11. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud ehitada katuseuuke, millede kogupikkus ei ületaks 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas) ja/või paigaldada katuseaknaid.12. Hoone lisasoojustamisel säilitada oluliste detailide proportsioonid (räästa laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes). Vajadusel pikendada katusesarikaid ja katust.13. Välisviimistlus: sarnaselt olemasolevale, juurdeehitusel sobitades olemasolevaga kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks ki vi, krohv, klaas vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.14. Avatäidete vahetamisel ja/või lisamisel järgida hoone allesjäävate ehitusaegsete avatäidete asukohta ja sobivust kogu ülejäänud kompleksi avatäidetega.15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.16. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonda, soovitavalt

	<p>puitlippaed kõrgusega kuni 1,6 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</p> <p>17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>18. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil.</p> <p>19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</p> <p>20. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p> <p>21. Kui tööde tegemisel ilmneb keskkonnoahtu kujutavaid rajatisi (kogumiskaev vmt), tuleks tööd läbi viia selliselt, et oleks välditud reostuse jõudmine pinnasesse. Jääkreostuse ilmnemisel tuleb see likvideerida nõuetekohaselt.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</p>
5. ERISEADUS-TEST TULENEVAD NÕUDED	<p>1. Roosi tn 77 hoone asub kinnismälestise reg-nr 4322 Vana-Juudi kalmistu kaitsevööndis.</p> <p>2. Roosi tn 77 kinnistu paikneb arvutuslikus Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsealas.</p>
6. 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>“, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</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 tehnovõrkude-ga 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. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</p> <p>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
7. KOOSKÕLAS-	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna</p>

TUSED JA KAASAMINE:	<p>päästekeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab</u> <u>Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui</u> <u>projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <u>www.ehr.ee</u> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär