



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.10.2017 nr 971

#### **Raatuse tn 100 projekteerimistingimuste määramine korterelamu laiendamiseks**

29. juunil 2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-096 Raatuse tn 100 korterelamu laiendamiseks.

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

Planeerimisseaduse (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, golfväljaku, 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.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundile määratud korterelamumaa juhtotstarve, st kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Raatuse tn 100 kinnistu asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kehtestatud Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal. Ehitustegevuse kavandamisel järgida üldplaneeringus alale kehtestatud nõudeid. Üldplaneeringu p 6.3.2 alusel ei tohi ehitustegevus miljööväärtuslikul hoonestusalal minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.

Vastavalt ehitisregistrile asub Raatuse tn 100 krundil kahekorruline korterelamu ehitisealuse pindalaga 146 m<sup>2</sup> ja mitmed abihooned. Hoonet on omavoliliselt laiendatud esimese korruse ja katusekorrusele rajatud uute väljaehitiste näol. Seoses sellega on muutunud hoone tegelik ehitisealune pind ja maht. 20. juunil 2013. a algatas arhitektuuri ja ehituse osakond menetluse ehitusjärelevalve ettekirjutuse tegemiseks Raatuse tn 100 kinnistuomanike suhtes. Hoones teostatud ehitustööde seadustamiseks on vajalikud projekteerimistingimused hoone laiendamiseks.

Omavoliliselt laiendatud hoone vastab üldjoontes üldplaneeringus antud tingimustele nagu täisehitus ja korruselisus ning sobib mahuliselt lähiala hoonestuslaadiga, kuid osaliselt ei vasta miljööalal kehtivatele nõuetele. Vastavalt üldplaneeringu p 6.4.11 on miljööväärtusliku hoone laiendamine lubatud, kui see on majatüübile iseloomulik ja järgib tüübile omast arhitektuurset lahendust või kui moodsa arhitektuuriga juurdeehitis on hoone juurde sobiva arhitektuurse lahendusega. Üldplaneeringu p 6.4.12 kohaselt tuleb maja laiendamisel

korrastada kõik maja küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad. Tartu Linnavalitsuse seisukoht on, et hoone laiendamise seadustamine on võimalik, kui koostatakse ja viiakse ellu hoone tervikliku renoveerimise projekt, millega nähakse ette ajaloolise välisilme taastamine hoone põhimahu ja vastavalt arhitektuursele lahendusele rajatud laienduste sobitamine hoone algse ajaloolise mahu ja välisilmega.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel kaasas arhitektuuri ja ehituse osakond projekteerimistingimuste menetlusse Raatuse tn 100 kinnistu kaasomanikud. Omapoolse nõusoleku projekteerimistingimuste määramiseks andsid kinnistu kaasomanikud Anastassia ja Roman Bernat. Kinnistu kaasomanik Külli Silvet esitas 14. augusti 2017. a kirjaga vastuväite projekteerimistingimuste määramisele. Külli Silvet keeldus andmast nõusolekut projekteerimistingimustele, kuna omavoliliselt teostatud ehitustööd ei arvesta kõigi kinnistu kaasomanike huve. Külli Silvet viitas enda põhjendustele 15. septembril 2016. a saadetud kirjas ja jääb nende seisukohtade juurde.

### **Külli Silveti vastuväited**

Kokkuvõtvalt leiab Külli Silvet (15. juuni 2016. a) kirjas mitmeid eraõigusliku iseloomuga vastuargumente: Raatuse tn 100 teiste korteriomandite kaasomandiosade mõtteliste osade arvelt on suurendatud korterite 2, 3 ja 7 korteriomandite reaalsi. Ehitustööde tulemusel vähenes teiste korteriomandite reaalsade suhteline suurus Raatuse tn 100 kinnistust, vähenes korteriomandite omanike võimalus ühiskasutuses oleva kaasomandi (sh nii elamu kui seda teenindav maa) kasutamiseks ning muutus Raatuse tn 100 elamu maht ja välisilme. Ehitustegevuseks on vaja korteriomandiseaduse (KOS) alusel kõigi kaasomanike nõusolekuid, mida ei ole antud.

Külli Silvet leiab, et lammutada tuleb omavolilised laiendused - õuepoolne I korruse laiendus ja katusekorruse vintskapid. Hoone mahu ja välisilme muudatused on kaasomanike vahel kokku leppimata.

### **Linnavalitsuse seisukohad**

Linnavalitsus märgib esmalt, et 20. juunil 2013. a alustati Raatuse 100 kaasomanike suhtes menetlust, kus eesmärgiks oli kas omavoliliselt ehitatud ehitise osade seadustamine või lammutamine. Eesmärgiks on olnud seadustamise protsess, kuigi menetlus on olnud ajaliselt pikk erinevate asjaolude tõttu. Linnavalitsus on seisukohal, et omandiõigust riivava ettekirjutuse koostamine esimese korruse juurdeehitise ja vintskappide lammutamiseks ja endise olukorra taastamiseks ei ole vajalik.

Käesolevate tingimuste alusel koostatav ja tingimustele vastav ehitusprojekt ning selle avalik-õiguslik tulem on omavalitsusele sobiv. Projekteerimistingimuste alusel kavandatud ehitise sobib ümbritseva mitmekülgse hoonestuslaadiga. Kui arvestada ümberkaudsete hoonete eripäraga, siis ei ole käesoleva Raatuse tn 100 hoone laiendused (eelkõige tänavapoolsel fassaadil) vastuolus ajaloolise ilme ega ümberkaudse hoonestuse arhitektuuriga. Käesolevate tingimustega seatakse nõuded ehitusprojekti koostamiseks miljööalal ehitamisele. Raatuse tn 100 juurdeehitused saab seega miljööala nõudeid arvestades kohandada miljööalale sobilikuks.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei riiva pelgalt projekteerimistingimuste määramine kaasomanike huvisid ja õigusi omandi teostamisel. Võimalikud vaidlused ühise omandi käsutamise üle tuleb lahendada tsiviilkorras maakohtus. Linnavalitsus on seisukohal, et korteriomandi, aga ka kaasomandi puhul tuleb teha vahet, mida on ehitamise jaoks vaja avalik-õiguslikult ja mida eraõiguslikult. See, et mingiks tegevuseks on vaja avalik-õiguslikke projekteerimistingimusi nagu käesoleval juhul, ei ütle midagi selle kohta, mida on selleks vaja kaasomanike vahelises suhtes. Näiteks, kui tegemist on ohuga ehitise säilimisele, siis võib iga kaasomanik teha toiminguid ohu kõrvaldamiseks ilma teiste nõusolekuta (KOS § 15 lg 2, asjaõigusseadus (AÕS) § 72 lg 4). Töid, mis ei nõua ehitusseadustiku järgi ei kohaliku omavalitsuse teavitust ega luba, võib teha iseseisvalt, taotlemata selleks ehitusluba või esitamata selleks ehitusteatist. Samas ehitusliku muudatuse tegemiseks, mis puudutab iga korteriomannikku, kuid mis ei ole vajalik ehitise säilimiseks, on vaja kõigi korteriomannike

nõusolekut (KOS § 16 lg 1). Samas see ei tähenda, et oleks alust keelduda projekteerimistingimuste välja andmisest. Tähelepanu tuleb pöörata, et mitte kõik tööd ei puuduta iga korteriomaniikki. Kaasomanikel tuleb omavahelised eraõiguslikud vaidlused lahendada omavahel ja linnavalitsus sellesse ei sekku.

Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimuste väljaandmine on proportsionaalne, sest sel on seaduslik eesmärk, sobilik, vajalik ja mõõdukas ehitusprojekti koostamiseks. Kõigile kaasomanikele on antud võimalus enda arvamuse esitamiseks, mida osaliselt on kasutatud. Seega on ärakuulamise kohustust omavalitsus täitnud. Samuti on kaalutud ära vastulaused, mis on asjakohased käesolevas projekteerimistingimuste menetluses. Mitte igasugune vastuseis ei ole põhjuseks projekteerimistingimuste andmisest keeldumiseks. Vastavad alused on toodud ammendavalt EHS §-s 32. Linnavalitsus on seisukohal, et käesolevate tingimuste andmine ei riiva Külli Silveti õigusi ülemäära. Tingimuste andmisega ei nähta ette Külli Silveti korteri juurde kuuluvat reaalsuurendamist. Eelkõige käib vaidlus pööningualuse pinna kasutuse üle. Samuti ei nähtu asjaoludest, et Külli Silvet oleks vastava nõudega pöördunud kaasomaniku vastu tsiviilkorras maakohtusse.

Linnavalitsus peab vajalikuks selgitada, et projekteerimistingimused on vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Seega on tegemist juhistega tulevikku suunatud tegevuse tarbeks - ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusprojekt peab vastama käesolevatele projekteerimistingimustele. Tingimused annavad üldised arhitektuurilised ja ehituslikud nõuded, millele peab täpsem ehitusprojekt ehitusseadustiku mõistes vastama.

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. Ehitis on oluliselt varasemalt juba ümber ehitatud. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Raatuse tn 100 kinnistul. Projekteerimistingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas, arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kehtestatud nõudeid.

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 Raatuse tn 100 korterelamu ehitusprojekti koostamiseks 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

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-17-096</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 03.10.2017. a korraldusega nr 971
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Raatuse tn 100 Ehitisregistri kood: 104036167 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 550 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: korterelamu laiendamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 29.06.2017 nr PTH-17-096
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kohaselt asub Raatuse tn 100 Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal. Ehitustegevuse kavandamisel järgida üldplaneeringus alale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li><li>2. Ehitusala: olemasolev. Hoone laiendamine on lubatud, kui see on majatüübile iseloomulik ja järgib ajaloolist lahendust. Moodsa arhitektuuriga juurdeehitised on lubatud ainult sobiva arhitektuurse lahenduse puhul. <u>Hoone laiendamise (seadustamise) eelduseks on hoone terviklik renoveerimine järgides miljööalale kehtestatud nõudeid.</u></li><li>3. Krundi täisehitus: kuni 45% (arvutus näidata asendiplaanil)</li><li>4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone (kuni 60 m<sup>2</sup>)</li><li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Vältida ulatuslikke tule müüre nõudvaid lahendusi. Arhitektuursete detailide taastamisel lähtuda hoone ajaloolisest välisilmest.</li><li>6. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast)</li><li>7. Korterite arv: olemasolev.</li><li>8. Lubatud suurim kõrgus ja räästajoone kõrgus: olemasolev.</li><li>9. Katusekate: valtsplekk, valtsprofiiliga plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusega osad soovitav lahendada osaliselt katuseterrassina.</li><li>10. Katuseuukide kogupikkus: olemasolev. Uugid, sh nendes paiknevad avatäited peavad sobituma hoone arhitektuuriga.</li><li>11. Katusekorruse valgustamiseks ei ole lubatud katuseaknad lisada hoone tänavapoolsele küljele.</li><li>12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Maksimaalselt säilitada ja taaskasutada algset laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Hoone soojustamisel peavad säilima oluliste detailide proportsioonid (räästa laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes). Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li></ol>

	<p>13. Avatäited: puidust, aknad peavad olema voodrilaua tasapinnas. Plastikaknad on keelatud.</p> <p>14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Ehitusprojektiga lahendada sademevee käitlemine.</p> <p>15. Piirded: puitplankaed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</p> <p>16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</p> <p>17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, korterelamu puhul: juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Kui täies mahus krundil parkimine võimalik ei ole, selgitada autode parkimist tingimused, et tänaval parkimine ei ole lubatud.</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, olulise rekonstrueerimise korral energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf">https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</a></p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud 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. 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, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.</p>
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207).</p>

	<p><u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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).</li> <li>Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<p><b><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 taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /  
 Jüri Mölder  
 linnasekretär