



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.10.2017 nr 1051

Fortuuna tn 27 projekteerimistingimuste määramine elu- ja ärihoone püstitamiseks

14. juulil 2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-105 Fortuuna tn 27 elu- ja ärihoone püstitamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 9. oktoobri 2009. a otsusega nr 562 Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid lubatud maakasutuse sihtotstarbe ja hoone kasutusotstarbe osas.

Detailplaneeringuga on krundile määratud 100% ärimaa sihtotstarve. Taotleja soovib määrata krundile 90% elamumaa ja 10% ärimaa sihtotstarbe, hoone kasutamise lubatud otstarveteks 11220, 12200, 12300. Tartu Linnavolikogu 1. juuli 2016. a otsusega nr 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneering on alale määranud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala juhtotstarbe, st korterelamu maa-ala, millel paiknevas hoones on 1. korrusel nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsioon.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi kasutamise otstarbe muutmiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ning taotlus on kooskõlas menetluse ajal kehtinud Tartu kesklinna üldplaneeringuga ning vastavuses Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga.

Tingimuste koostamise aluseks on esitatud taotlus. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel 4. septembrist kuni 18. septembrini 2017. a. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Projekteerimistingimuste kavand ja taotlus saadeti ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Fortuuna tn 27 naaberkinnistute omanikele. Vastuväiteid ega ettepanekuid Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale ei laekunud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja p 3, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Fortuuna tn 27 elu- ja ärihoone 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 saama 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-17-105	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 17.10.2017. a korraldusega nr 1051
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Fortuuna tn 27 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1012 m ² Kavandata ehitustegevus: elamu- ja ärihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 14.07.2017 nr PTH-17-105 Kehtestatud planeering: Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. Lubatud maakasutuse sihtotstarbed: elamumaa, ärimaa (vähemalt 10%) Lubatud hoone kasutamise otstarbed: 11220, 12200, 12300. Esimesel korrusel nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsioon. Suurim lubatud korterite arv: vastavalt koormusindeksile. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Ehitusprojektis anda sademevee käitlemise lahendus. Välialad: anda välialade põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Projekteerida ja välja ehitada planeeringukohane krundi läbiv kergliiklustee. Kergliiklustee ja selle taga olev haljasala peavad jääma avalikku kasutusse. Haljastus: esitada haljastusprojekt ehitusprojekti koosseisus. Säilitada väärtuslikum kõrghaljastus (metsistunud viljapuud). Piirded keelatud. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Arvestada min 1 parkimiskoht korteri kohta. Juurdepääs krundile lahendada vastavalt detailplaneeringule. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

	2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 9.2. "Kaugküte" nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol 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 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele 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 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 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust.
7. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207). Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab <u>Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u> 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär