



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.01.2018 nr 6

Liiva tn 10 projekteerimistingimuste määramine korterelamu püstitamiseks

31.10.2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-152 Liiva tn 10 korterelamu püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 30.06.2005. a otsusega nr 451 kehtestatud „Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala 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.

Projekteerimistingimustega nihutatakse detailplaneeringu hoonestusala ja muudetakse detailplaneeringuga lubatud korterite arvu. Planeeringuga on Liiva tn 10 krundile (pos 9) määratud väikeelamumaa sihtotstarve, hoonete lubatud arv krundil 3, suurim lubatud korterite arv 2 ja täisehitus 30%. Hoonestusala on planeeritud kohustusliku ehitusjoonega Liiva tänava ääres. Taotleja soovib hoonestusala nihutamist 10% ulatuses eemale Liiva tänavast. Samuti soovib taotleja suurendada lubatud korterite arvu krundil 8 korterini.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Liiva tn 10 korterelamumaa juhtotstarbega maa-alal, 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. Liiva tn 10 asub Peetri ja Ujula tänava miljööväärtuslikul alal. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus miljööväärtuslikel hoonestusaladel peab olema 120-150 m² krundi pinda korteri kohta. Kompaktne terviklik haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast. Korterite arvu suurendamine on võimalik, kui eelnevad nõuded ja normatiivne parkimiskohtade arv krundil on tagatud.

Uued hooned miljööväärtuslikul alal tuleb vastavalt üldplaneeringu p 6.6.2. ehitada tänaval välja kujunenud ehitusjoonele. Taotleja soovib Liiva tn 10 uushoonestusala nihutamist eemale tänavajoonest, et vähendada Ujula tn 4 krundil laiendatava spordihoone mõju elamu valgustingimustele ja vaatele. Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtuslikul alal on hästi väljakujunenud ehitusjoon jälgitav näiteks Puiestee, Staadioni ja Ujula tänavate ääres. Liiva tänaval on ehitusjoon pigem katkendlik ja mitte nii vaadeldav. Detailplaneeringuga lubatud hoone maht Liiva tn 10 krundil on oluliselt suurem sama kvartali miljööväärtuslikest hoonetest Liiva tn 2, 4, 10, 16 ja 18a. Samuti on nii detailplaneeringuga kui ka üldplaneeringu üldpõhimõttena ette nähtud krundil kasvava väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine. Eelnevast tulenevalt on linnavalitsuse hinnangul põhjendatud tänavaäärsest ehitusjoonest tagasiastumine. Projekteerimistingimustega määratakse alternatiivne võimalik ehitusjoon 5 m kaugusele Liiva tn äärsest krundipiirist.

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

Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse ja lisadega oli võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel ajavahemikul 8.12.2017. a kuni 22.12.2017. a. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel saatis Tartu Linnavalitsus projekteerimistingimuste kavandi arvamuse avaldamiseks naaberkinnistute omanikele.

Liiva tn 16 kaasomanikud Jaan Leppik ja Anneli Leppik nõustusid oma 05.12.2017. a kirjaga projekteerimistingimuste kavandiga. Liiva tn 16 elanik Elina Kärg saatis oma 14.12.2017. a kirjaga vastuväited uue hoone püstitamisele Liiva tn 10 krundile ja esitas ettepaneku rajada hoone krundi teise külge. Arhitektuuri ja ehituse osakond edastas kirja arvestamiseks projekteerimistingimuste taotlejale. Tartu Linnavalitsuse seisukoht on ettepanekuga mitte arvestada, kuna ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel ei ole võimalik projekteerimistingimustega täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi enam kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest. Projekteerimistingimustega nihutatakse hoonestusala eemale Liiva tänavast, mis niigi leevendab võimalikke negatiivse mõjusid naaberkinnistule.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Liiva tn 10 kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja Tartu Linnavolikogu 28.07.2017. 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 Liiva tn 10 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Raimond Tamm

abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-17-152	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 04.01.2018. a korraldusega nr 6
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Liiva tn 10 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1646 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 31.10.2017 nr PTH-17-152 Kehtestatud planeering: Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 30.06.2005 otsus nr 451)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Hoonestusala: vt lisa 1 3. Krundi täisehitus ja hoonete arv krundil: vastavalt detailplaneeringule 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Vältida suurt liigendamata hoonemahtu. 5. Korterite arv: lähtuvalt üldplaneeringu nõuetest (parkimine, haljastus, koormusindeks). 6. Korruste arv: 1 kuni 2 7. Lubatud suurim kõrgus: abs 44,00 (BK77). 8. Räästajoone suurim kõrgus: abs 40,00 (BK77). 9. Katus: viilkatus 30-45° 10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 11. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). 12. Välisviimistlus: puit, kivi, krohv. Keelatud matkivad materjalid. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Avatäited: puidust. 14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt puitlipaied kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 16. Haljastus ja heakord: Terviklik haljasala kompaktselt min 30% krundi pinnast. Säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus projekti koosseisus. Näha ette mänguväljaku rajamine hoovialal. Panipaigad ja hoiuruumid lahendada hoones. 17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri,

	<p>korterelamu puhul: juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</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:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusloa väljastamise eelduseks on Liiva tn 10 miljööväärusliku hoone kasutusloa olemasolu. 2. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööaladele projekteerimises kogenud arhitektilt. 4. 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 5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k). 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud. 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 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>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

Lisad:	1. Hoonestusala skeem
--------	-----------------------

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär