



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.01.2018 nr 7

Mäe tn 5 projekteerimistingimuste määramine

14.11.2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-159 Mäe tn 5 olemasoleva üksikelamu lammutamiseks ja uue üksikelamu püstitamiseks.

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

Planeerimisseaduse (edaspidi 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 otstarbelt 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 linna üldplaneeringu kohaselt asub Mäe tn 5 kinnistu väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneering seab eesmärgiks väljakujunenud keskkonna säilimise ja protsessi jätkumise. Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Mäe tn 5 naaberkinnistute, Mäe tn 3, Mäe tn 7, Urva tn 4 ja Urva tn 6 omanikele.

Urva tn 4 kinnistu omanik ei ole andnud tagasisidet. Samas Mäe tn 3, Mäe tn 7 ja Urva tn 6 kinnistute omanikud esitasid ettepanekuid, millega arvestades on muudetud allpool toodud arhitektuur-ehituslikke tingimusi järgmiselt:

1. Ehitusala skeemil - tingmärgi selgitus „väljakujunenud ehitusjoon“ asendati selgitusega „kohustusliku ehitusjoon“.
2. Lisatud punkt 4.2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
3. Muudetud punkt 3.8. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m elamu ± 0,00-st.
Asendatud: kuni 7,5 m elamu ± 0,00-st.
4. Muudetu punkt 3.9. Sokli kõrgus: 0,3 - 0,6 m planeeritud maapinnast.
Asendatud: 0,4 - 0,7 m planeeritud maapinnast.
5. Lisatud punkti 3.16. Lammutatav hoone: lahendada lammutusprahi utiliseerimine projekti koosseisus või koostada eraldi lammutusprojekt.

Planeeritav elamu sobitud käsitletavasse piirkonda, kuna elamu püstitamisel järgitakse olemasoleva hoone kuju ja mahtu.

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 Mäe tn 5 kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 1, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1; ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Mäe tn 5 üksikelamu 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-17-159	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 04.01.2018. a korraldusega nr 16
---	--

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Mäe tn 5</p> <p>Ehitisregistri kood: 104041809 - lammutatav elamu</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa</p> <p>Krundi pindala: 696 m²</p> <p>Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva üksikelamu lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 14.11.2017 nr PTH-17-159</p> <p>Muud projektid: Vaadete eskiisjoonised.</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu arheoloogilise miljööpiirkonna kaitsevööndis. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 2030+ pt 6.7 - Arheoloogilise miljööpiirkonna nõudeid. 2. Ehitusala: vt lisa 1. 3. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil). 4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone. 5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima käsitletavasse piirkonda. 6. Korruste arv: kuni 2. 7. Hoone ± 0,00 absoluutkõrgus: min 34,00. 8. Lubatud suurim kõrgus: kuni 7,5 m elamu ± 0,00-st. 9. Sokli kõrgus: 0,4 - 0,7 m planeeritud maapinnast. 10. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 11. Katuse tüüp ja kalle: kelpkatus kaldega 10 - 20°. 12. Räästa kõrgus: kuni 6,3 m hoone planeeritud ± 0,00-st. 13. Katusekate: plekk, kivi jmt. Võimalikud tasakatusesga osad on soovi korral lubatud lahendada katuseterrassina. 14. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv, klaas vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 16. Lammutatav hoone: lahendada lammutusprahi utiliseerimine projekti koosseisus või koostada eraldi lammutusprojekt. 17. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 18. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 19. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. 20. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 21. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja

TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev 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 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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab <u>Päästeameti läbi ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></p> <p>2. 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).</p> <p>3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 322) juba eskiisi staadiumis.</p>
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu 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