



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.01.2018 nr 42

Sepakuru tn 5 projekteerimistingimuste määramine

27. juuni 2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-094 Sepakuru tn 5 olemasoleva üksikelamu lammutamiseks ja uue kaksikelamu püstitamiseks.

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 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.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Sepakuru tn 5 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Sepakuru tn 5 kinnistu Jalaka asumis, kvartalis JAL1, millega on määratud maa kasutamise otstarbed ja hoonestustingimused. Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud keskkonda eelpool nimetatud hoonestustingimustega ja nõuetega.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste kavand vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Käesoleval juhul saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks naaberkinnistutele: Sepakuru tn 3, Sepakuru tn 7, Sepavälja tn 4 ja Sepavälja tn 6 omanikele.

Kuna esmaste projekteerimistingimuste kavandi kohta laekus palju erinevaid ettepanekuid ja küsimusi, siis korraldati 24. august 2017. a ühine arutelu koosolek arhitektuuri ja ehituse osakonna ruumides, kus kodanikud esitasid ka ühise pöördumise.

Tuginedes arutelu käigus tehtud otsustele täiendati peale uue eskiisi esitamist Sepakuru tn 5 projekteerimistingimuste kavandit ja edastati uuesti naabritele tutvumiseks.

Sepavälja tn 4 omanik andis nõusoleku ja Sepavälja tn 6 omanik ei andnud tagasisidet. Samas Sepakuru tn 7 ja Sepavälja tn 3 omanikud esitasid täiendavad vastuväited.

Allpool on toodud kokkuvõtlikult omanike küsimused ja vastused:

1. Mitte lubada kaksikelamu püstitamist.

Vastus: Vastavalt „Ehitise kasutamise otstarvete loetelule“ on üksikelamu, suvila, aiamaja, ridaelamu ja kaksikelamu samas alajaotuses. Vastavalt üldplaneeringule on võimalik antud piirkonda kaksikelamut püstitada, sest see sobitub nii mahult kui ka otstarbelt piirkonna keskkonna hoonestuslaadiga. Üldplaneeringus on määratud üldised kasutus- ja

ehitustingimused, mis on aluseks projekteerimistingimuste välja andmiseks. Kavandatast tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

2. Mitte lubada kõrgema, kui 7,6 m soklist, üksikelamu püstitamist.

Vastus - Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule p 4.4 on kõnealuses asumis lubatud: "Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st."

Selgituseks - Vastavalt "Eluruumile esitatavad nõuded" § 2 p 1 lg 3 ja p 2 on püstitatavates majades nõutud korruse min kõrgus 2,5 m (+ vahelagi) ja ½ eluruumi ulatuses peab olema tagatud min kõrgus 2,5 m. (nt katusekorrus). Uue hoone püstitamisel tuleb arvestada, et ajaga on muutunud eluruumidele esitatavad nõuded (nt eluruumide kõrgus) ja energiatõhususe nõuded (soojustuse paksus tõstab ka katuse kõrgust) võrreldes seal piirkonnas 1950 - 1960-ndatel aastatel ehitatud hoonetega. 8,5-meetrine maksimaalne hoone kõrgus on üldplaneeringus mh kokku lepitud selleks, et saaks tagatud erinevad ehitusseadustikust ja selle alamaktidest tulenevad nõuded. Juba üldplaneeringu kehtestamisel on arvestatud sellega, et selline maksimaalne hoone kõrgus selles piirkonnas ei avalda naabritele sellist negatiivset intensiivset mõjutust, mis annaks alust eraelu ja tervisekaitse riivele. Seepärast on antud võimalus sellise kõrgusega ehitisi püstitada antud piirkonnas. Arvestada tuleb ka, et eluruumid vastavad Eesti, Euroopa või rahvusvahelise standardiorganisatsiooni vastavale kehtivale standardile, sh eluruumide valgustingimuste osas.

3. Määrata uue elamu katusele harjajoone suund, kahe- ja ühekorruseliste mahtude paigutus jms konkreetset arhitektuurset miljööd hoidvad tingimused.

Vastus: Harjajoon on määratud p-s 3.9. Projekteerimistingimustega määratakse harjajoone valdav suund, aga ei määrata paigutusi. Mahtude asetuse määramine käsitletavas piirkonnas ei ole asjakohane. Tegemist ei ole miljööväärtusliku piirkonnaga. Projekteerimistingimustega antakse arhitektile üldised suunised ehitusprojekti koostamiseks. Uue mahuga ei tohi kolmandate isikute õigusi ülemäära kahjustada. Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama mh ka head ehitustava ja ümbritsevat hoonestuslaadi.

4. Katuse harja joon peaks jääma samale joonele kõrvalasuvate majadega nii nagu see algselt oli.

Vastus - Hoone tagasiaste on tingitud parkimiskohtade rajamise vajalikkusest oma krundile, sealhulgas nihkus ka harjajoon ca 1m võrra krundi sügavusse. Linnas valitseb üldnõue, et parkimine tuleb lahendada enda kinnistul. Selline nõue kehtib ka Sepakuru tänaval. Arvestades eeltoodut loobuti ehitusala määramisel väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoone järgimisest. Arvestati ka sellega, et Sepakuru tänavafont ei ole tavapärane tänav, vaid tegemist on ovaalse tänavaga, mille keskel on haljasala. Võttes arvesse kinnistu suurust ja eripära, siis tagasiaste kinnistul uue hoone puhul ei ole sedavõrd oluline kui näiteks parkimise lahendamine kinnistu siseselt või hoone kaugus naaberkinnistutest. Sellega antakse ehitusõigust juurde ka teistel piirkonna hoonetele, kes soovivad nt laiendada enda olemasolevat hoonet või ehitada nende asemele uus hoone.

5. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest.

Vastus - Vajalik kaugus on tagatud: võimalikud ehitised on minimaalselt 4 m kaugusel krundi piirist. Olemasolev abihoone lammutatakse ja uus hoonemaht liigub kaugemale Sepakuru tn 3 hoonest.

1970ndatel aastatel on Sepakuru tn 7 hoonet laiendatud Sepakuru tn 5 suunas (enne laiendamist oli hoone 5 m kaugusel). Praegu asub Sepakuru tn 7 hoone kinnistu piirist 1 m kaugusel, mis käesoleval juhul seab tuleohutusest tulenevad rangemad piirangud Sepakuru tn 5 hoone ehitamisel, mida tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel.

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. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja

püstitamiseks on olemas. Arvestades PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Sepakuru tn 5 kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja planeerimisseaduse § 125 lg 5, 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 Sepakuru tn 5 elamu 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-17-094	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 16.01.2018. a korraldusega nr 42
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Sepakuru tn 5 Ehitisregistri kood: 104041220 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 708 m ² Kavandata ehitustegevus: olemasoleva elamu lammutamine ja uue kaksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 27. juuni 2017. a nr PTH-17-094 Muud projektid: Eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusala: vt lisa 1, sh hoone põhimahu suurim ehitusalune pind 160 m². Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil). Hoonete arv krundil: 1 põhihoone. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima piirkonna väljakujunenud keskkonda. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 80% ehitisealusest pinnast). Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m elamu planeeritud ±0,00-st. Sokli kõrgus: 0,4 - 0,6 m planeeritud maapinnast. Räästajoone kõrgus: 2,6 - 2,9 m soklijoonest. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades, harjajoon valdavalt paralleelselt Sepakuru tänavaga. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, kaldega kuni 40-45°. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Võimalikud tasakatusega osad on soovi korral lubatud lahendada osaliselt katuseterrassina. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud ehitada vintskappe, millede kogupikkus ei ületaks 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas) ja/või paigaldada katuseaknaid. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Lammutused: olemasolevate hoonete lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. Piirdeid: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.

	<p>19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</p> <p>20. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</p>
5. 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 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele (ainult uued hooned või olulised rekid), müranormidele ning 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.</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehtisregistri 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) juba eskiisi staadiumis.</p>
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär