



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.06.2018 nr 596

Jänese tn 30 projekteerimistingimuste määramine

19.03.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-043 Jänese tn 30 korterelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimiseseaduse (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 Jänese tn 30 kinnistu väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Tartu linna üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2018. a otsusega nr 494) kohaselt on tegemist alaga, kus projektide koostamiseks tuleb lähtetingimused taotleda Keskkonnaametilt. Arhitektuuri ja ehituse osakond saatis projekteerimistingimuste kavandi tutvumiseks Keskkonnaametile.

Keskkonnaamet teatas, et minimeerimaks võimalikku mõju, tuleb projekti koostamisel arvestada Meltsiveski veehaarde kaitse vajadusega ning võimalusel tagada maksimaalselt roheline ala säilitamine krundil. Kui tööde tegemisel ilmneb keskkonnoahtu kujutavaid rajatisi (kogumiskaev vmt), tuleks tööd läbi viia selliselt, et oleks välditud reostuse jõudmine pinnasesse. Jääkreostuse ilmnemisel tuleb see likvideerida nõuetekohaselt. Projekteerimistingimusi on vastavalt täiendatud, lisatud punktid 4.3 ja 5.1.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Jänese tn 30 naaberkinnistu, Jänese tn 28 ja 32 omanikele. Muuhulgas saadeti naabritele tutvumiseks ka Jänese tn 30 eskiisprojekt.

Jänese tn 28 korter 9 omanik tundis muret, kas kavandatav ehitis võib varjata ära päikesevalguse ja sellega oluliselt halvendada Jänese 28 elanike elutingimusi ning seadis kahtluse alla planeeritava elamu korruselisuse.

Vastus: Projekteerimistingimuste taotleja on esitanud ka päikesevalgusanalüüsi, millelt on näha, et Jänese tn 30 kinnistule uue hoone püstitamisega ei halvene Jänese tn 28 elamu valgustingimused. Vastav analüüs edastati ka pöördujale.

Kuna naaberkinnistutel on 2-korruselised elamud, sobitub ehitatav elamu piirkonda ning ühekordse hoone rajamine ei oleks linnaehituslikult sobilik.

Jänese tn 32 korter 2 omanik saatis kirja, milles väljendab oma muret tulemüüri ehitamise pärast, kuna see sulgevat juurdepääsu (loode poolsest küljelt) Jänese tn 32 katusealusele.

Vastus: Loodepoolse maja otsa tulemüüri ehitamine ei sulge juurdepääsu katusealusele, kuna elamu edela poolsest küljelt säilib samasugune juurdepääs. Juhul kui hoone rajamine eeldab naaberhoone ümberehitamist, peavad naabrid sobivate lahenduste leidmiseks tegema projekteerimise ajal koostööd.

Jänese tn 28 ja 32 korterite omanikud ei ole esitanud vastuväiteid ega ettepanekuid.

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 Jänese tn 30 kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. 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 Jänese tn 30 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-18-043	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 05.06.2018. a korraldusega nr 596
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Jänese tn 30 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 707 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 19.03.2018. a nr PTH-18-043 Muud projektid: Korterelamu eskiisjoonised
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu Tartu Juudi kalmistu (reg. nr 4328) ja Tartu Vanausuliste kalmistu (reg. nr 4327) kaitsevööndis. 2. Ehitusala: vt lisa 1. 3. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil) 4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone. 5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 6. Korterite arv: 5 - 7. 7. Korruste arv: kuni 2. 8. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone ± 0,00-st. 9. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 10. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, kaldega 25 - 45°. 11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 14. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 16. 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. 17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 18. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
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. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.

	3. Meltsiveski veehaarde III arvutuslikul sanitaarkaitsealal ei saa kütteks kasutada maasoojussüsteeme.
5. NÕUDED EHI- TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minimeerimaks võimalikku kahjulikku mõju tuleb projekti koostamisel arvestada Meltsiveski veehaarde kaitsega ning võimalusel tagada maksimaalselt roheline ala säilimine krundil. 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. 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.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 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 ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u> 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).
<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