



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.06.2018 nr 597

Kalevi tn 25//25a projekteerimistingimuste määramine

21.07.2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-17-112 Kalevi tn 25//25a 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 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: 1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

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 otstarbalt 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. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Kalevi tn 25//25a maakasutuse sihtotstarve korterelamumaa. Piirkonda ilmestavad nii väiksemamahulised korterelamud kui ka üksikelamud, siis ei ole üksikelamu püstitamine vastuolus piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Kalevi tn 25//25a jääb Karlova miljööväärtuslikule alale, mis tähendab, et vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb eluhoone kavandada viilkatusega, krundi piiril asuval hoovimajadel on lubatud pultkatus. Tulenevalt Kalevi tn 25//25a krundi keerukast konfiguratsioonist, krundi kitsusest kui ka kavandatava hoone asetusest, on projekteerimistingimustega lubatud põhihoonele kavandada ühepoolse kaldega kaldkatus ka juhul, kui hoone ei paikne krundi piiril.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb miljööväärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus või lähtuvalt lähiümbruse majadest. Arvestades piirkonna hoonete ehitusaluseid pindalasid (Kalevi tn 23 - 227 m², Kalevi tn 29 - 213 m², Kalevi tn 17 - 329 m²), on projekteerimistingimustega lubatud põhihoone + abihoonete püstitamine kooskõlas lähiümbruse majade näitajatega.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga saadeti

tutvumiseks naaberkinnistute Kalevi tn 23 ja Kalevi tn 27 omanikele. Kalevi tn 23 kinnitu omanik kooskõlastas projekteerimistingimuste kavandi. Kalevi tn 27 kinnistu omanikud saatsid järgnevad küsimused: kas antud projekti raames on kavatsus paigaldada Kalevi tn 25 //25a krundi ja Kalevi tn 27 kruntide vahele aed Kalevi tänavani välja ning kas praegune aia asukoht jääb samaks. Praeguse sissesõidu tee paikneb osaliselt Kalevi tn 25//25a kinnistul. Kalevi tn 27 kinnistu omanik teatas, et Kalevi tn 27 õuealale sissesõit jääb samasuguseks nagu see on praegu. Kalevi tn 25//25a krundi omanikud ei soovi muuta Kalevi tn 27 krundi sissesõidu tee juures oleva aia asukohta ning sellega kitsendada naabrite võimalust pääseda sõiduvahenditega õuealale.

Tartu Linnavalitus märgib, et vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus.

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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Kalevi tn 25//25a 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 Kalevi tn 25//25a elamu püstitamiseks 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 saada 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-17-112 | Määratud: Tartu Linnavalitsuse 05.06.2018. a korraldusega nr 597 |
|---|---|

| | |
|--|---|
| 1. ÜLDANDMED | Krundi aadress: Kalevi tn 25//25a Ehitisregistri kood: - Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1713 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine |
| 2. LÄHTE- MATERJAL: | Projekteerimistingimuste taotlus 21.07.2017. a nr PTH-17-112 Tartu linna üldplaneering Eskiis |
| 3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED: | <ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlova miljööväärtuslikul alal. Järgida Tartu linna üldplaneeringus miljööväärtuslikele aladele kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Kinnistu jääb ehitismälestiste Kalevi tn 17 (reg. nr 7092), Kalevi tn 27 (reg. nr 7093) ja Kalevi tn 31 (reg. nr 7095) kaitsevööndisse.3. Ehitusala: vt lisa. Üksikelamu tuleb kavandada põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja /või puhkeaed. Abihoone kavandada krundi külgiäärde; hea arhitektuurse lahenduse korral saab kaaluda ka abihoone ehitamist tänavaäärsele ehitusjoonele, sest piirkonnas on Kalevi tn 11 näol esindatud selline vanem mittetüüpiline abihoone paigutus. Säilitada krundil olev ristvõlvidega kelder olemasolevas asukohas.4. Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil)5. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Abihoone asukoha valikul arvestada Karlovas väljakujunenud hoonestustavasid.6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda, järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurset lahenduselt lähiümbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.7. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast)8. Kõrgus: põhihoonel kuni 6 m planeeritud soklijoonest. Abihoonel kuni 4 m.9. Katuse tüüp ja -kalle: Lahendada tervikut silmas pidades. Põhihoonel eelistada Karlovale tüüpilist viilkatust katusekaldega 25-40°, Põhihoonel lubatud kasutada ka pultkatust 10-20°. Abihoonel lubatud viilkatus või pultkatus 10-20°.10. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga analoogne profiiliga plekk või kivi, rullmaterjal. Vältida matkivaid materjale. |

| | |
|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 11. Avatäited: puidust. Keelatud on plastikust, puitaluiniiumist ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine. 12. Välisviimistlus: lähtuda piirkonnas levinud ja miljööladel lubatud viimistlusmaterjalidest. Lubatud kasutada puitlaudist ja krohvi, Tellisviimistlust on lubatud kasutada väiksemas ulatuses (nt sokkel, tulemüür) nii, et see ei oleks viimistluse domineeriv lahendus. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 14. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, puitlippaed või plank kõrgusega 1,5 - 2 m või järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 15. Haljastus: tagada krundil kompaktse haljastuse osakaal 30%. Anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) 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 (näidata joonistel). 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. |
| 5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt miljöölade projekteerimises kogenud 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 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. |
| 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. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (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) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis. |
| <i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <u>www.ehr.ee</u> 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