



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.06.2018 nr 620

#### **Võru tn 83 projekteerimistingimuste määramine**

24.04.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-076 Võru tn 83 hoone püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. 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.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindava 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. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Võru tn 83 maakasutuse sihtotstarve väikeelamute maa-ala, mis lubab üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute ning elamuvahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on sh ka kaubandus-, tootlustus- kui ka teenindushoone. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Projekteerimistingimuste taotlus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks Aardla tn 16, Võru tn 87 kui ka Aardla tn 89a kinnistu omanikele.

Aardla tn 16 kinnistu omanik andis omapoolse nõusoleku Võru tn 83 kinnistule hoone püstitamiseks vastavalt projekteerimistingimuste kavandile tingimusel, et ehitis ja sellega seonduv edaspidiselt ei halvenda olemasolevat kasutuskeskonda.

Võru 89a KÜ nõustub Võru tn 83 kinnistule ärihoone püstitamisega. Võimalusel soovivad kaasa rääkida projekteeritava kinnistul haljastamise kujundamisel Võru tn 89a kinnistuga piirneval alal kui ka garaažibokside taguse ala korrastamisel.

Võru tn 83 kinnistu omanikud soovisid täiendavat informatsiooni liikluskorralduse, tootlustusasutuse tegevuse, pinnase tõstmise kui ka aiaehituse kohta. Vastavad küsimused ja vastuväited saadeti projekteerimistingimuste taotlejale.

Projekteerimistingimuste taotleja teatas järgmist:

1. Võru 87 ja Võru 85 kinnistute vahele ehitatakse OÜ Ringtee Kiirtoit rahastusel betoonvundamendil ristplankaed. Aia kõrgus on umbes 1,90 m(aia täpse kõrguse määravad Võru 87 omanikud aia ehitamise käigus).
2. Võru 85 ja 83 kinnistute pinnase tõstmisel antakse maapinnale kallak selliselt, et sadevesi valgub nimetatud kruntide suunas (Võru 87 kinnistust eemale).
3. Liikluskorraldus 85 ja 83 kinnistutel saab olema selline, mis ei võimalda autodel kiiret liikumist. Sellest tulenevalt ei seata ohtu Võru 87 elanike, jalakäijate ega bussiootajate turvalisus.
4. OÜ Ringtee Kiirtoit kinnitab, et Võru 83 plaanitav kiirtoitlustuskiosk ei plaani hakata müüma alkoholi.
5. OÜ Ringtee Kiirtoit kinnitab, et kiosk ei ole avatud ööpäevaringselt (lahtioleku ajad on 7.00 kuni 23.00).
6. OÜ Ringtee Kiirtoit kinnitab, et Võru 85 ja 83 kinnistutele ei plaanita ehitada muuhulgas välikohvikut.
7. OÜ Ringtee Kiirtoit kinnitab, et on huvitatud heanaaberlikest suhetest ja tegevus Võru 85 ja 83 kinnistutel püütakse seada selliselt, et see võimalikult vähe segaks naabrite elukorraldust.

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 Võru tn 83 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. 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 Võru tn 83 hoone 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 /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-076</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 12.06.2018. a korraldusega nr 620
---	---

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Võru tn 83</p> <p>Ehitisregistri kood: olemasolevad hooned Võru tn 83 kinnistul - 104015563 (eramu), 104015565 (garaaž)</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%</p> <p>Krundi pindala: Võru 83 - 1110 m<sup>2</sup>, Võru tn 85 - 820 m<sup>2</sup></p> <p>Kavandata ehitustegevus: olemasolevate hoonete lammutamine ning tootlustushoone püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 24.04.2018. a nr PTH-18-076</p> <p>Asendiplaani eskiis</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li> <li>2. Krundi täisehitus: uue moodustatava kinnistu (Võru tn 83 ja Võru tn 85) suurim lubatud täisehitus kuni 10% (arvutus näidata asendiplaanil).</li> <li>3. Hoonete arv krundil: 1</li> <li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>5. Korruste arv: kuni 1</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 5 m.</li> <li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>8. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>9. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 10 % krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud.</li> <li>12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: 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.</li> <li>13. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>14. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil ning välialadel.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</li> </ol>
7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Enne ehitusloa taotlust tuleb liita Võru tn 85 ja Võru tn 83 üheks kinnisasjaks.</u></li> <li>2. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015.</li> </ol>

	<p>a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</p> <p>4. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf">https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend - ehitusprojekti digivormistamine ehitusloa taotlemisel 10.02.2015.pdf</a></p> <p>5. 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).</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
7. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (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 (kaas)omanikele.</p> <p>3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes