



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.09.2018 nr 908

#### **Kroonuaia 44//46 projekteerimistingimuste määramine**

22.03.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-049 Kroonuaia tn 44 // 46 kinnistule uue kortermaja püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani 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 Kroonuaia tn 44//46 maakasutuse sihtotstarve korterelamumaa.

Kroonuaia tn 44//46 jääb Supilinna miljööväärtuslikule hoonestusalale, vanalinna muinsuskaitse kaitsevööndisse kui ka arheoloogilisse miljööpiirkonda.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu joonise "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused ning maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused" on Kroonuaia tn 44//46 kinnistule märgitud võimalik uushoonestusala, st lubatud on täiendava hoone püstitamine.

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 koos ehitusala skeemiga saadeti tutvumiseks naaberkinnistute Kroonuaia tn 42, Kroonuaia tn 48, Herne tn 2//4, Herne tn 6, Herne tn 12, Herne tn 14 omanikele kui ka Supilinna Seltsile. Kroonuaia tn 48, Herne tn 12 kui ka Herne tn 14 kinnistu omanikelt ettepanekuid ega vastuväiteid projekteerimistingimuste kavandile arhitektuuri ja ehitusosakonnale ei laekunud.

Alljärgnevalt on välja toodud arhitektuuri ja ehituse osakonnale laekunud vastused ja linnavalitsuse seisukohad:

**1. Kroonuaia tn 42 KÜ teatas, et ehitatava maja oleks kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusel. Herne tn 2//4 KÜ ettepanek, et uus hoone võiks asuda tuleohutuse seisukohalt vähemalt 8 m kaugusel olemasolevatest naaberkruntidel asuvatest eluhoonetest, juurdepääsutee ja parkimine võiks olla lahendatud nii, et autode mootori mürin ja sellest tekkiv vibratsioon ei oleks Herne tn 4 elanikele ülemäära häiriv - teed ja parklad tuleks rajada Herne tn 4 eluhoone läheduses vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist.**

**Linnavalitsuse seisukoht:** Vastavalt arhitektuuri ja ehituse osakonnale esitatud uuele asendiplaani eskiisile on hoonestusala kaugus Kroonuaia tn 42 kui ka Herne tn 2//4 kinnistu piirist määratud 5 m kaugusele. Vastavalt asendiplaani eskiisile on uus hoone kavandatud Herne tn 4 hoonest ca 10 meetri kaugusele.

Parkimine tuleb lahendada normikohaselt (sh parkla kaugus eluhoonetest) omal krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 ning krundile juurdepääsutee tuleb Kroonuaia tänavalt. Linnavalitsus märgib, et projekteerimistingimuste eesmärgiks on määrata kindlaks lähteandmed, et koostada nende alusel ehitusprojekt. Ehitusprojekt peab vastama seaduses sätestatud nõuetele, olema kooskõlas nii projekteerimistingimustega kui ka ehitustehniliste- ning ohutusnormidega. Seega on täidetud nii tuleohutuse nõue ning mh vähendatakse võimalikke ülemäära häirivaid tegureid.

## **2. Supilinna Seltsi vastuväited ja linnavalitsuse seisukohad**

**2.1 Uue hoone ehitusala suurus ja asukoht on antud Tartu linna üldplaneeringu joonisel nr 20 ("Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused ning maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused"), mida peab projekteerimistingimuste väljastamise aluseks võtma. Vastavalt üldplaneeringu p 6.8.2.5 ei ole lubatud ajalooliste kvartalite muude sisealade hoonestamine. Supilinna Selts on seisukohal, et hoone ehitamine väljaspoole üldplaneeringus näidatud hoonestusalasid tähendab selle nõude vastu eksimist.**

**Linnavalitsuse seisukoht:** uue hoone võimalik ehitusala on antud Tartu linna üldplaneeringu joonisel nr 20 (sinine viirutatud märg). Tegemist ei ole täpse ehitusalaga, vaid üldise suunitlusega ala, kuhu võiks hoone tulla. Üldplaneering annab üldnõuded projekteerimistingituste määramiseks. Igat kinnistut vaadatakse eraldi arvestades ümbruskonda. Üldplaneeringu kohase ehitusala määramisel halveneksid valgus- ja privaatsustingimused Herne tn 4 hoonele, parkimine tuleks lahendada krundi sügavusse, mis üldplaneeringu kohaselt peaks jääma tarbe- ja /või puhkeaed. Vastavalt üldplaneeringu p 6.8.2.4 tuleb krundile lisatav hoone, ehitada hoovimaja põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed. Samuti soovivad Herne tn 4 hoone omanikud, et uus püstitatav hoone oleks nende eluhoonest vähemalt 8 meetri kaugusel.

**2.2 Vastavalt üldplaneeringu p 6.8.2.4 peab hoovimaja üldjuhul olema väiksema mahuga kui tänavaäärne hoone. Uushoonestus peab olema ühe täiskorruse ja katusekorrusega**

**Linnavalitsuse seisukoht:** Vastavalt projekteerimistingimustele on hoovimaja maksimaalne lubatud ehitusalune pindala kuni 185 m<sup>2</sup>, mis on väiksem tänavapoolsest hoonest. Ehitisregistri andmetel on tänavapoolse hoone ehitisealune pind 216 m<sup>2</sup>. Vastavalt üldplaneeringu p 6.8.2.7 on Supilinna miljööala hoonete suurim lubatud korruselisisus kuni 2 täiskorrust. Vastavalt projekteerimistingimustele on hoone lubatud korruselisisus kuni 2. Katusetüübiks on viilkatus, mille lubatud katusekalle on 30-45°. Projekteerimistingimused vastavad üldplaneeringus määratud ehitustingimustega, mistõttu nõuda väiksema mahuga hoonet ei ole põhjendatud.

**2.3 Arvestades üldplaneeringus antud hoonestusala suurust ja piiranguid kõrgusele ei ole uude hoonesse üle nelja korteri võimalik kavandada, soovitatavalt vähem.**

**Linnavalitsuse seisukoht:** Vastavalt üldplaneeringu p 6.8.2.2 lähtutakse korterite arvu määramisel põhimõttest, et üldjuhul peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 150 m<sup>2</sup> seni hoonestamata kruntidel. Arvestades, et taotleja sõnul on olemasolevates hoonetes kokku 6 korterit, ning projekteerimistingimustega lubatud korterite arv

uues hoones on kuni 6, on maksimaalne korterite arv krundil kokku 12. Arvestades krundi pindala (2184 m<sup>2</sup>) ning kavandatavat korterite arvu Kroonuaia tn 44//46 krundil, tuleb koormusindeksiks 182, mis on üldplaneeringuga kooskõlas. Muuhulgas peab linnavalitsus märkima, et käesolevate projekteerimistingimustega ei otsustata Supilinna Seltsi õiguste ega kohustuste üle, mistõttu ei saa selts esitada näiteks nõuet mitu korterit võib majja ehitada. Vastavasisuline pädevus on kohalikul omavalitsusel, kes määrab projekteerimis- ja ehitustingimused. Käesolevad projekteerimistingimused ei riiva Supilinna Seltsi õigusi ega ka seda, et käesoleva korraldusega otsustatakse seltsi õiguste või kohustuste üle.

### **3. Herne tn 6 vastuväited ja linnavalitsuse seisukohad**

**3.1 PlanS § 125 lg 5 p 2 näeb ette, et kohaliku omavalituse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuse alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega. Eeltoodu kohaselt võib KOVi üksus lubada ühe hoone püstitamist olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale. Seadusandja on silmas pidanud hoonestamata kinnisasja. Projekteerimistingimuste taotleja soovib püstitada uut eluhoonet, mis on juba 2 ehitisega hoonestatud ehk tegemist ei ole PlanS 125 lg 5 viidatud kinnisasjaga, millele võiks püstitada veel 1 hoone ja seda teenindavad rajatised. Projekteerimistingimuste väljastamine läheks vastuollu Tartu linna üldplaneeringuga. ÜP p 6.8.2.5 kohaselt ei ole miljöölal asuvate ajalooliste kvartalite sisealade hoonestamine lubatud. Kroonuaia tn 44//46 jääb Supilinna miljöölalale, seega on kvartali siseala hoonestamine vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega. Lisaks on Kroonuaia tn 44//46 kinnistul püstitatud hoovimaja kui ka tänavaäärne põhihoone. Järelikult ei ole projekteerimistingimustes toodud nõuet võimalik püstitada ka hoovimajana, millele viitab üldplaneeringu p 6.8.2.4.**

**Linnavalitsuse seisukoht:** uue hoone võimalik tinglik ehitusala on antud Tartu linna üldplaneeringu joonisel nr 20 (viirutatud ala krundi sisemuses). PlanS § 125 lg 5 p 2 näeb ette, et kohaliku omavalituse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuse alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega. Kuna Tartu linna üldplaneeringuga on Kroonuaia tn 44//46 kinnistule määratud võimalik uushoonestusala ning üldplaneeringuga on määratud miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutamistingimused, sh ka nõuded uute hoonete ehitamisele, on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et projekteerimistingimused on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 p 2 kui ka Tartu linna üldplaneeringuga.

**3.2 Projekteerimistingimustes ei ole märgitud, et need on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga. Kroonuaia tn 44//46 jääb Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määruse nr 218 "Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus" § 10 lg 2 kohaselt ehitise püstitamine muinsuskaitsealale on lubatud pärast Muinsuskaitseametilt loa saamist.**

**Linnavalitsuse seisukoht:** Kroonuaia tn 44//46 jääb Tartu vanalinna muinsuskaitse kaitsevööndisse. Hoone soovitakse püstitada muinsuskaitse kaitsevööndisse, mitte muinsuskaitsealale, seetõttu ei pea tingimusi kooskõlastama Muinsuskaitseametiga. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 lg 2 on kinnismälestise kaitsevööndi ülesandeks tagada 1) kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sh kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus, ning 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Linnavalitsuse hinnangul ei kahjusta Kroonuaia tn 44//46 uus elamu muinsuskaitseala vaadeldavust.

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 Kroonuaia tn 44//46 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 Kroonuaia tn 44//46 kortermaja püstitamiseks 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 /*

Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-049</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 04.09.2018. a korraldusega nr 908
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kroonuaia 44 // 46 Ehitisregistri kood: olemasolevad elamud: Kroonuaia 44 - 104043128, Kroonuaia 46 - 104043129 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 2184 m <sup>2</sup> Kavandatud ehitustegevus: uue kortermaja püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 22.03.2018 nr PTH-18-049 Tartu linna üldplaneering Asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusala, vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li><li>2. Ehitusala: vt lisa 1. Uue hoone lubatud ehitusalune pindala kuni 185 m<sup>2</sup>.</li><li>3. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet + olemasolevad abihooned</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li><li>5. Lubatud korterite arv: Uues hoones kuni 6 korterit.</li><li>6. Korruste arv: kuni 2</li><li>7. Lubatud suurim kõrgus: 8 m planeeritud hoone ± 0.00. Sokli kõrgus 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.</li><li>8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Viilkatus.</li><li>9. Katusekalle: 30-45°</li><li>10. Katusekate: katusekatteks valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk või kivi. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud. Vältida matkivaid materjale.</li><li>11. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). Ühe väljaehituse laius ei tohi ületada 1/5 katuseräästa pikkusest.</li><li>12. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud paigaldada katuseaknad.</li><li>13. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale - puitlaudis, väiksemas mahu on lubatud ka punane tellis, krohv vms. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>14. Avatäited puidust; keelatud on kasutada plast-, metall- ja imiteerivaid materjale.</li><li>15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li></ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt puitlipp- või plankaed kõrgusega u 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</li> <li>Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</li> <li>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></li> <li>Ehitusprojekti alusplaanina kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k).</li> <li>Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekomando (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.</li> <li>Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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).</li> </ol>

	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.
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <u>www.ehr.ee</u> 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 /

Jüri Mölder

linnasekretär