



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.09.2018 nr 910

**Ranna pst 10 projekteerimistingimuste
määramine ja Tartu Linnavalitsuse 15.05.2018. a
korralduse nr 504 "Ranna pst 10
projekteerimistingimuste määramine" kehtetuks
tunnistamine**

27.08.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-131 Ranna pst 10 olemasoleva suvila asemele uue üksikelamu püstitamiseks.

Ranna pst 10 kinnistule on Tartu Linnavalitsuse 15.05.2018. a korraldusega nr 504 väljastatud projekteerimistingimused PTH-18-054 olemasoleva suvila laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks üksikelamuks.

Projekteerimise käigus ilmnas, et olemasolevate konstruktsioonide kandevõime ei võimalda katusekorruse peale ehitamist, seega on plaanis enamus olemasolevast hoonest lammutada ning püstitada uus hoone.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. 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 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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Ranna pst 10 kinnistu väikeelamumaa, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks väljakujunenud keskkonna säilimise ja protsessi jätkumise. Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Käesolevate projekteerimistingimustega muudetakse varem väljastatud projekteerimistingimuste üldosa (p 1) sõnastust ja lisatakse punkt 3.14. Üldosa sõnastust muudetakse järgnevalt:

Varem oli - "Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva aiamaa laiendamine ja rekonstrueerimine üksikelamuks".

Uus sõnastus - "Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva aiamaa lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine".

Lisatakse p 3.14 - "Lammutused: olemasoleva aiamaa lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus".

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 Ranna pst 10 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 15.05.2018. a korraldus nr 504 "Ranna pst 10 projekteerimistingimuste määramine"
2. Määrata projekteerimistingimused Ranna pst 10 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
3. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
4. 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-131	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 04.09.2018. a korraldusega nr 910
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Ranna pst 10 Ehitisregistri kood: 104023459 - lammutatav aiamaja Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1183 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva aiamaja lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 27.08.2018 nr PTH-18-131
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).3. Hoonete arv krundil: olemasolev.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 80% ehitisealusest pinnast)6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone planeeritud ±0,00-st.7. Sokli kõrgus: lahendada järgides olemasolevat soklijoont, soovitatavalt 0,4 - 0,6m planeeritud maapinnast.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.9. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 15 - 45°.10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Võimalikud tasakatusega osad on soovi korral lubatud lahendada osaliselt katuseterrassina.11. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud ehitada katuseuuke, millede kogupikkus ei ületa 2/5 räästa pikkusest ja/või paigaldada katuseaknaid.12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.13. Avatäited: lahendada hoonet kui tervikut silmas pidades. Akende ja uste vahetamisel ja/või lisamisel arvestada olemasolevate ja säilivate avatäidete asukohta ja proportsioone.14. Lammutused: olemasoleva aiamaja lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.16. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.

	<p>18. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.</p> <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, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Taastuenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. 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.</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, mis on registreeritud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k).</p> <p>5. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</p> <p>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED 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 Päästeameti läbi ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</p> <p>2. 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).</p> <p>3. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>

Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri 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