



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.09.2018 nr 911

Vikerkaare 18 projekteerimistingimuste määramine

03.05.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-081 Vikerkaare tn 18 abihoone 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 Vikerkaare tn 18 maakasutuse sihtotstarve väikeelamu maa-ala. Piirkonda iseloomustavad enamasti 2-korruselised üksikelamud.

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 ning eskiisiga saadeti tutvumiseks naaberkinnistu Taara pst 29 kinnistu omanikele.

Taara pst 29 kinnistu omanikud ei olnud nõus esialgse projekteerimistingimuste kavandiga, kuna uus abihoone ning kavandatud tulemüür kahjustab nende kinnistu puhkekohas valguse ja vaate õhtupäikesele. Naaberkinnistu omaniku vastuväited saadeti projekteerimistingimuste taotlejale tutvumiseks. Projekteerimistingimuste taotleja esitas uue eskiisi, kus abihoone on 4,5 m lühem ja säilitab päikesevalguse naabrile olulises krundi hooviosas. Uus eskiis esitati ka naaberkinnistu omanikele tutvumiseks. Eskiisis oli näidatud tulemüüri kavandamine, millega Taara pst 29 kinnistu omanik nõus ei olnud. Projekteerimistingimuste taotleja selgitas, et tulemüüri vajadus tekib abihoone ja naabrite elamu vahel tuleohutuse tagamiseks.

Linnavalitsus märgib eeltoodule, et projekteerimistingimuste eesmärgiks on määrata kindlaks lähteandmed, mille alusel koostatakse ehitusprojekt ning alles projekteerimise käigus selguvad ja täpsustuvad konkreetsete lahendused. Projekteerimistingimustega määratakse kindlaks arhitektuursed ja ehituslikud üldnõuded. Ehitusprojekt peab vastama seaduses sätestatud nõuetele,

olema kooskõlas projekteerimistingimustega kui ka ehitustehniliste- ning ohutusnormidega. Vastavalt projekteerimistingimuste punktile 6.3 tuleb ehitusprojekti 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). Vastavalt taotlusele ehitatakse krundi piirile lähemale kui 4 meetrit, seega tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud. Ehitusloa menetlusse kaasatakse naaberkinnistu omanikud, et leida võimaluse korral kõiki osapooli rahuldav tulemus. Linnavalitsus märgib, et enne ehitusloa välja andmist peab ehitusprojekt olema kooskõlastatud Päästeameti poolt, kes määrab tuleohutusalsed tingimused, sh ka tulemüüri vajaduse.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 68 on omaniku sätestatud õigus asja hallata, kasutada ja käsutada, omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Linnas elades ei saa eeldada, et naaberkinnistu krundile kunagi midagi ei ehitata ning haljasala valgustingimused kunagi ei muutu. Seega ei ole alust keelduda Vikerkaare tn 18 kinnistule abihoone püstitamiseks projekteerimistingimuste väljastamisest. Linnavalitsus on seisukohal, et püstitatav abihoone ei mõjuta naaberkinnistu Taara pst 29 elamu valgustingimusi viisil, mis on üleliia koormav.

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 Vikerkaare tn 18 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 Vikerkaare tn 18 abihoone 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 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-18-081	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 04.09.2018. a korraldusega nr 911
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Vikerkaare tn 18 Ehitisregistri kood: üksikelamu - 104032128 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1277 m ² Kavandatav ehitustegevus: abihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 03.05.2018 nr PTH-18-081 Eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1. 2. Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil). 3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: abihoonel kuni 1. 6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 3 m. 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 8. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 10. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. , 11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
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, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 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_-

	<p><u>ehitusprojekti digivormistamine ehitusloa taotlemisel 10.02.2015.pdf</u></p> <p>4. 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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. 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 ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>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).</p>
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri 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