



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.09.2018 nr 934

Vaba tn 9 projekteerimistingimuste määramine

13.07.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-113 Vaba tn 9 korterelamu 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.

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 Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Vaba tn 9 väike-elamumaa juhtotstarbega maa-alal, Karlova miljööväärtusega alal. Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta. Üldplaneeringu p. 6.6.2 kohaselt tuleb uus hoone miljööväärtuslikul alal ehitada tänaval välja kujunenud ehitusjoonele. Uute hoonete korruselisus on kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse.

Vaba tänava äärsel väljakujunenud ehitusjoonel paiknevad valdavalt kahe täiskorruse ja katusekorrusega korterelamud ja suuremad üksikelamud. Kruntide täisehitus ei ületa üldjuhul 20%, erandiks on ristmikel asuvad krundid.

Projekteerimistingimused määratakse arvestades üldplaneeringu nõudeid ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

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 Vaba tn 9 kinnistul.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel kaasas arhitektuuri ja ehituse osakond projekteerimistingimuste menetlusse naaberkinnistute Vaba tn 7 ja 11 omanikud. Vaba tn 7 kaasomanikud Silja Russak ja Paavo Russak kooskõlastasid projekteerimistingimuste kavandi. Muid ettepanekuid ja vastuväiteid kavandile ei laekunud.

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 Vaba tn 9 korterelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.
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 teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-113	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 11.09.2018. a korraldusega nr 934
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Vaba tn 9 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1331 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 13.07.2018. a nr PTH-18-113
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlova miljööväertuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväertusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1 3. Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil) 4. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet (olemasolev + kavandatav elamu) 5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Hoone tänavapoolsel pikiküljel peab olema sissepääs. Vältida ulatuslikke tule müüre nõudvaid lahendusi. 6. Korruste arv: 2 kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast) 7. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind: 160 m² 8. Lubatud suurim kõrgus: 10 m maapinnast 9. Räästajoone kõrgus: kuni 6,5 m maapinnast 10. Sokli kõrgus: kuni 0,5 m maapinnast 11. Katus: viilkatus kaldega 25-40° 12. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk, kivi. Tasakatusena osad lahendada katuseterrassina. 13. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud katuseaknad ja uugid. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). 14. Välisviimistlus: puitlaudis, krohv. Soovitavalt kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale nagu linaõlivärv ja lubikrohv. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud. Vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 15. Avatäited: puitaamidel. Keelatud on plastikust, puitaalumiiniumist ja muudest tehismaterjalidest avatäide kasutamine. 16. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Katendid lahendada miljööpiirkonda sobilikena, näidata asendiplaanil. Sademee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus.

	<ol style="list-style-type: none"> Piirded: väljavahetamisel lahendada miljöölale sobilikuna, tänavaäärse piirdena on lubatud 1,2 kuni 1,5 m kõrgune plank- või puitlippaed. Esitada joonis. Haljastus: tagada tuleb kompaktse haljastatuse osakaal vähemalt 30% krundi tagaosas. Anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Puude raie korral näha ette asendusistutused. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, korterelamu puhul: juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Hoone tänavatasandilt nähtavatele külgedele mitte paigaldada tehnoseadmeid ega metallkorstnaid. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt. 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 Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud 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). Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 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. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.

	<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> <p>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.</p>
<p>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär