



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

18.12.2018 nr 1423

#### **Jaama tn 54a projekteerimistingimuste määramine**

19.11.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-180 Jaama tn 54a kinnistul olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad 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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jaama tn 54a kinnistu Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtuslikul hoonestusalal, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste kavand, vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Eelpool nimetatust tulenevalt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Jaama tn 54a naaberkinnistute, Jaama tn 54 ja Jaama tn 56 omanikele.

Naaberkinnistute omanikud on nõustunud esitatud projekteerimistingimuste kavandiga ja ei ole esitanud vastuväiteid.

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 sätestatut, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Jaama tn 54a kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2; 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 Jaama tn 54a hoone 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-18-180</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 18.12.2018. a korraldusega nr 1423
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Jaama tn 54a Ehitisregistri kood: 104016710 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa Krundi pindala: 222 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 19.11.2018. a nr PTH-18-180 Muud projektid: Eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Jaama Puiestee tänavate miljöövärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljöövärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li> <li>2. Ehitusala: vt lisa 1.</li> <li>3. Krundi täisehitus: kuni 50% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>4. Hoonete arv krundil: olemasolev.</li> <li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li> <li>6. Korruste arv: 1.</li> <li>7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 5 m olemasoleva hoone ±0,00-st.</li> <li>8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>9. Katusekalle: juurdeehitusel sarnaselt olemasolevaga.</li> <li>10. Katusekate: katusekatteks valtsplekk, madala kalde tõttu soovitatavalt pika paaniga käsivaltsplekk, järgida hoone kui terviku lahendust.</li> <li>11. Välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali, vastavalt olemasolevale olukorrale, krohv. Taastada akendevahelised krohvkarniisid. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>12. Matkivad viimistlusmaterjalid, katusekate on keelatud.</li> <li>13. Avatäited: puitraamid. Akende vahetamisel ja/või lisamisel arvestada olemasolevate ja säilivate avatäidete asukohta ja proportsioone. Aknad võib kavandada lahusraamid nagu on algselt olnud või ka ühekordsel raamil. Hoone lisasoojustamisel tuua aknad soojustuskihti. Välisüksed kavandada ajastukohased, peauks taastada 1958. aasta kavandi järgi.</li> <li>14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil.</li> <li>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ul>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</li> <li>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.</li> </ul>
5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, mura- ja inva normidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</li> <li>3. 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>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</li> <li>5. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</li> <li>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> <li>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ul>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (inseneritehniline 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>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).</li> </ul>
<p><b>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.</b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

Lisad:	1. Ehitusala skeem
--------	--------------------

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder

linnasekretär