



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.03.2019 nr 282

Võru tn 57 projekteerimistingimuste määramine

11.10.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-164 Võru tn 57 korterelamu 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 Võru tn 57 kinnistu otstarve korterelamumaa. Korterelamumaal krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on 40%. Piirkond on hoonestatud valdavalt üksikelamute ja väiksemate kuni 3-korruseliste kortermajadega.

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 saadeti tutvumiseks Võru tn 57a, Väike kaar 2a, Võru 59b kui ka Võru tn 59 kinnistu omanikele.

Väike kaar 2a kinnistu omanik teatas, et peab 14 korteriga elamu püstitamist antud krundile liiga suureks ning oleks suureks koormaks piirkonna miljöö ja rahuliku keskkonna tasakaalule. Jääb selgusetuks, kuidas toimub juurdepääs ehitistele, samuti tekib vajadus vähemalt 14-le parkimiskohale. Projekteerimistingimuste kavandi skeemil on Võru tn 57 ja 57a kinnistu parkimiskohad märkimata. Suur oht on samuti ka tulekahju puhkemise korral. Kuidas tagatakse Päästeameti kiire juurdepääs õnnetuse juhul ehitisele?

Linnavalitsuse vastus Väike kaar 2a naaberkinnistu omanikele

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule lähtutakse korterite arvu määramisel põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda. Arvestades Võru tn 57 kinnistu pindala on 1436 m², on krundil lubatud korterite arv kokku kuni 14. Kinnistule jääb 1 elamukauplus, milles taotleja andmetel on 8 eluruumi ja 2 mitteeluruumi. Maksimaalne korterite arv arvestatakse kõikide kinnistule jäävate elamuhoonete peale kokku. Linnavalitsus märgib, et

maksimaalne korterite arv krundil on lubatud juhul, kui lahendatakse normikohane juurdepääs, parkimine ning haljastus (Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad).

Linnavalitsus märgib, et projekteerimistingimused määravad kindlaks lähteandmed, mille alusel koostatakse ehitusprojekt, kus tuleb lahendada muuhulgas nii parkimiskorraldus kui ka kinnistule juurdepääs. Projekteerimistingimustega määratakse kindlaks arhitektuursed ja ehituslikud üldnõuded. Ehitusprojekt peab vastama seaduses sätestatud nõuetele, olema kooskõlas projekteerimistingimustega kui ka ehitustehniliste- ning ohutusnormidega. Täpsemad lahendused selguvad projekteerimise käigus, sh tuleb lahendada normikohane parkimine kui ka tuleohutuse osa. Ehitusprojekti vastavust tuleohutusnõuetele kontrollib Päästeameti Lõuna päästekeskus.

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 Võru tn 57 kinnistul.

Võttes aluseks 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 Võru tn 57 korterelamu 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-18-164	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 19.03.2019. a korraldusega nr 282
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Võru tn 57 Ehitisregistri kood: olemasolev elamu - kauplus - 104039034 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 65%, ärimaa 35% Krundi pindala: 1436 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 23.12.2018. a nr PTH-18-164 Asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1 2. Krundi täisehitus: kuni 35% (arvutus näidata asendiplaanil) 3. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 4. Korruste arv: uuel elamul kuni 2 5. Korterite arv krundil kokku: kuni 14, juhul, kui on tagatud normikohane parkimine ja haljastus 6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8 m planeeritud hoone ±0,00-s 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 8. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 9. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 11. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Kinnistule tuleb tagada 1 sõidukite juurdepääs. 14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 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.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale

	<p>projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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). Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehtisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u> Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. Projekti tuleb 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). Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<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