



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.09.2019 nr 952

#### **Raatuse tn 55 projekteerimistingimuste määramine**

01.08.2019. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-19-121 Raatuse tn 51//55 kinnistule olemasoleva Raatuse tn 55 hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks.

Alal kehtib Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava (2004). 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 laiendada 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 Raatuse tn 55 maakasutuse sihtotstarve osalise ärilise otstarbe korterelamuta maa-ala, st vähemalt hoone esimesele korrusele on kohustuslik kavandada kaubandus- teenindusettevõtete ruumid.

Piirkonda iseloomustavad enamasti kuni 4-kordsed äri- ja korterelamu hooned. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule lähtutakse korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate hoonete korterelamuks ümberehitamisel) põhimõttest, kus üldjuhul (v.a miljööväärtusliku hoonestusega aladel ja kesklinnas) peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Arvestades Raatuse tn 51//55 kinnistu pindala (1130 m<sup>2</sup>) on krundile jäävate korterite maksimaalne lubatud arv 11-16. Kinnistule jääva Raatuse tn 51 hoonesse on kavandatud 28.11.2006. a väljastatud ehitusloa saanud ehitusprojekti järgi hoonesse 8 eluruumi ning 1 mitteeluruum. Käesoleva projekteerimistingimustega on lubatud Raatuse tn 55 hoonesse kuni 9 korterit, mis teeb kinnistul kokku 17 eluruumi. Ajalooliselt on Raatuse tn 55 hoones olnud rohkem kui 9 eluruumi, samuti on 25.05.2007. a väljastatud ehitusloa saanud ehitusprojekti järgi lubatud hoonesse kuni 9 korterit, lisaks veel äripindade moodustamine. Seetõttu ei ole alust keelata kinnistule rohkem eluruume, kui koormusindeksi järgi on lubatud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks Raatuse tn 49, Raatuse tn 57, kinnistute omanikele kui ka Raatuse tn 51//55 kinnistu kaasomanikele. Projekteerimistingimuste kavandile ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud.

Tartu 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 Raatuse tn 55 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimiseseaduse § 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 Raatuse tn 55 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

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-19-121</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 17.09.2019. a korraldusega nr 952
---	---

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Raatuse tn 51//55  Ehitisregistri kood: 120284297 - Raatuse tn 55 elamu, 104014643 - Raatuse tn 51 elamu  Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 80%, ärimaa 20%  Krundi pindala: 1130 m<sup>2</sup>  Kavandatav ehitustegevus: elamu laiendamine ja rekonstrueerimine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 01.08.2019. a nr PTH-19-121  Muinsuskaitse eritingimused (10.07.2019. a)  Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava (Tartu Linnavalitsuse 08.07.2004. a korraldus nr 1334)</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raatuse tn 55 on ehitismälestis (mälestise reg nr 7079).</li> <li>2. Ehitusala: vt lisa 1. Esimese korruse tänavapoolsele küljele kavandada äripinnad.</li> <li>3. Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>5. Korruste arv: kuni 4 (4. korruse brutopind kuni 60% ehitisealusest pinnast)</li> <li>6. Korterite (eluruumide) arv: uues hoones kokku kuni 9.</li> <li>7. Lubatud suurim kõrgus: Säilitada tuleb tänavapoolne hoonemahu proportsioonid ja olemasolev maht, sh katusekuju ja -räästa kõrgus.</li> <li>8. Katus: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Hoovipoolsele mahul lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>9. Välisviimistlus: tänavapoolsele mahul vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Hoovipoolsele mahul kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>11. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: 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.</li> <li>14. Hoone number: näha ette tänavapoolsele seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>

4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	1. Muinsuskaitse: Muinsuskaitseseadus ja „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.06.2004. a määrusega nr 218). "Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord" (kehtestatud kultuuriministri 04.07.2011. a määrusega nr 15), "Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" (kehtestatud kultuuriministri 04.07.2011. a määrusega nr 14).
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol 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“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</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, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.</li> </ol>
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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).</li> </ol>

	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.
<b><i>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.</i></b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär