



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.08.2020 nr 821

#### **Staadioni tn 81 // 83 projekteerimistingimuste määramine**

29.01.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-021 Staadioni tn 81//83 kinnistule korterelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimiseseaduse (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 Staadioni 81//83 kinnistu maakasutus korterelamumaa. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiislahendus. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

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 eelnõu saadeti tutvumiseks Staadioni tn 77 kinnistu omanikele. Staadioni tn 77 omanik soovib piirdeaia rajamist Staadioni tn 77 ja Staadioni tn 81//83 kinnistu piirile. Linnavalitsus teatab, et vastavalt projekteerimistingimuste p 3.10 tuleb piirded lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse. Piirdeaia rajamine ei ole lubatud ainult Puistee tn 13a ja Staadioni tn 81//83 kinnistu vahelisele piirile. Naabritevahelised piirdeaia tuleb rajada koostöös naaberkinnistu omanikega.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Staadioni tn 81//83 kinnistul.

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 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 Staadioni tn 81//83 korterelamu 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-20-021</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 04.08.2020. a korraldusega nr 821
---	---

<b>1. ÜLDANDMED</b>	<p>Krundi aadress: Staadioni tn 81//83</p> <p>Ehitisregistri kood: Staadioni tn 81 hoone - 104038647 (lammutatav) Staadioni tn 83 hoone - 104038644</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%,</p> <p>Krundi pindala: 8567 m<sup>2</sup></p> <p>Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine</p>
<b>2. LÄHTE-MATERJAL:</b>	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 29.01.2020. a nr PTH-20-021</p> <p>Muinsuskaitse eritingimused Staadioni 48//50//52//54 kinnistu jagamiseks ja Staadioni tn 50 hoone ümberehituse projekti koostamiseks.</p> <p>Muinsuskaitse eritingimused Staadioni 48//50//52//54 kinnistu jagamiseks ja Staadioni tn 48 hoone remont- ja restaureerimistööde koostamiseks.</p> <p>Eskiis</p>
<b>3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: vt lisa 1, eelistatud on olemasoleva hoone asukoht krundi piiril. Uue hoone suurim lubatud ehitisealune pindala kuni 350 m<sup>2</sup>.</li> <li>Uue hoone ehitusala jääb Staadioni tn 83 ehitismälestise (reg nr 7082) kaitsevööndisse.</li> <li>Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>Korruste arv: kuni 3, katusekorruse pind võib olla maksimaalselt 80% alumise korruse pinnast.</li> <li>Korteri arv: 6 - 8.</li> <li>Lubatud suurim kõrgus ja räästajoon: arvestada Staadioni tn 83 räästajoone ja harjakõrgusega. Uue hoone kõrgused ei tohi ületada kinnismälestise vastavaid näitajaid.</li> <li>Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades,</li> <li>Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, punane tellis, krohv. Vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Avatäited valmistada puidust.</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrge metallvarbadest läbipaistev aed. Puiestee tn 13a ja Staadioni tn 81 //83 kinnistu vahelisele piirile ei ole lubatud rajada piirdeaeda. Esitada uue piirdeaia joonis.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> </ol>

	<p>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidukite juurdepääs kavandada Staadioni tn kaudu.</p> <p>14. Panipaigad lahendada hoone mahus.</p> <p>15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	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 EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</p> <p>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></p> <p>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).</p> <p>5. Ehitusprojekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine.</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri 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