



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

22.09.2020 nr 1001

Peetri tn 7 projekteerimistingimuste määramine

I Asjaolu ja menetluskäik

1.1. 03.07.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-083 Peetri tn 7 kinnistule üksikelamu püstitamiseks.

1.2. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1.3. 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, golfväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks, 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

1.4. 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. Peetri tn 7 jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi Peetri ja Ujula tn miljööväärtuslikule hoonestusalale ning kinnistu maakasutus on väikeelamumaa, st lubatud on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindavad maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

1.5. 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 eelnõu saadeti tutvumiseks Peetri tn 5, Peetri tn 7a, Peetri tn 9 ning Puiestee tn 6/8 kinnistu omanikele. Omapoolsed vastuväited saatis Peetri tn 9 kinnistu omanik, teiste naaberkinnistu omanike poolt vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

II Peetri tn 9 kinnistu omaniku ettepanekud ja vastuväited

2.1. Alustada tänavaäärse maja ja kuuride renoveerimisega ning aia korrastamisega.

2.2. Peetri tn miljööväärtuslikul alal (paaritud majad) pole ühtegi korterelamut, kõik on eramud.

2.3. AÕS pidepunktid on päikesevalguse vähendamine ja arvestama peab ka nõudeid privaatsusele.

2.4. Peetri tn 9 omaniku vastuskiri saadeti tutvumiseks projekteerimistingimuste taotlejale.

III Projekteerimistingimuste taotleja vastuskiri

3.1. Kinnistu omanikul on soov Peetri tn 7 kinnistu korrastada komplekselt ning seeläbi väärindada ka ümbruskonda. Lõpptulemuseks on korrastatud kinnistu, renoveeritud miljööväärtuslik hoone, mis mõjub antud piirkonna miljöole ja elukvaliteedile positiivselt.

3.2. Peetri tn 7 kinnistul asub 6 korteriga korterelamu.

3.3. Projekteerimistingimuste käigus ei halvene Peetri tn 9 kinnistu loomuliku valguse hulk, projekteerimise käigus arvestatakse igakülselt nõutud loomuliku valguse tagamise ning privaatsusega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 6.6.2 tuleb uus hoone ehitada hoovimajana põhimõttel, kui see jääb olemasoleva tänavaäärse hoone taha. Uue hoovimaja ette peab jääma majandushoov ja krundi sügavusse tarbe- ja/või- puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitusalune pind ja madalam), kui tänavaäärne põhihoone.

3.4. Arvesse võttes eelmainitut ja seda, et planeeritav hoone jääb Peetri tn 9 kinnistupiirist vähemalt 4m kaugusele, ning peab vastavalt üldplaneeringus sätestatule ehk olema madalam olemasolevast hoonest, arvestades antud asjaolusid ei saa projekteeritav hoovimaja tekitada Peetri tn 9 naaberkinnistu omanikele päiksevalgusega probleeme. Privaatsuse tagamiseks on võimalik ette näha Peetri 7 ja Peetri 9 vahelisele alale lisahaljastuse rajamise.

IV Linnavalitsuse seisukoht

4.1. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega üksikelamu ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vastuväite esitaja eksib, et linnavalitsus lubab ehitada korterelamut. Linnavalitsus annab tingimused üksikelamu püstitamiseks.

4.1.1. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu järgi otstarve väikeelamumaa, st üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamumaa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maaala, seega üksikelamu püstitamine kinnistule on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Piirkonda iseloomustavad valdavalt üksikelamud - hoonete korruselisus valdavalt on kuni 1,5 (1+katusekorrus), kuid Peetri tänavale jääb ka 2 ning ka 2,5 kordseid (2+katusekorrus) elamuid.

4.2. Peetri tn 7 kinnistul olemasoleva elamu ehitisregistri andmetel on hoone peamine kasutamise otstarve muu kolme või enama korteriga elamu. Ehitisregistri andmetel on hoones 6 eluruumi. Korterite arvu hoones suurendada ei tohi. Peetri tn 7 jääb Peetri ja Ujula miljööväertuslikule hoonestusalale. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu p 6.6.1 on uue hoone püstitamise eelduseks samal krundil asuva olemasoleva miljööväertusliku hoone eelnev restaureerimine. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehitusosakond on väljastanud 21.05.2020. a kirjaga nr 7-12.1/PTH-20-061 arhitektuursed ja ehituslikud juhised olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks (laiendada on võimalik kuni 33% hoone esialgsest mahust).

4.3. Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta uus kavandatav üksikelamu Peetri tn 9 elamu valgustingimusi. Linnavalitsus märgib, et valgustingimuste muutumist hinnatakse eluruumidesse, mitte päikesevalguse muutumist kinnistul üldiselt. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894: 2008+A1:2010/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" tuleb uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogusest vaadeldavas toas. Standardi p 4.3.3 on märgitud järgmist: "Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalise korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas." Standardi kohaselt on ajavahemikuks määratud 22. aprill kuni 22. august. Uus kavandatav üksikelamu jääb Peetri tn 9 kinnistul asuvast elamust ilmakaarte suhtes idasse ning uue hoone jääb vähemalt 20 m kaugusele Peetri tn 9 elamust.

4.3.1. Arvestades hoonete paiknemist üksteise suhtes, hoonete kaugust ning päikese liikumise trajektoori, ei ole valgustingimuste vähenemine Peetri tn 9 eluruumidesse tõendatud ning käesoleval juhul ei ole alust nõuda täiendavat valgusanalüüsi koostamist.

4.4. Linnavalitsus on seisukohal, et linnakeskkonna hoovides ei ole võimalik ega linna arengu seisukohalt ka mõistlik ehitusõiguse piiramise või keelamisega privaatsust 100% tagada. Samale seisukohale on asunud ka Riigikohus oma 11.04.2005. a otsuse nr 3-2-1-33-05 punktis 13. Nimetatud punktis leiab Riigikohus, et üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Eelnevast tuleneb, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida.

4.5. Linn on tiheasustusala, kus ei ole võimalik ehitada nii, et naaberkruntide elukeskkond üldse ei muutuks, kuid praegusel juhul ei ole tegemist elukeskkonna niivõrd intensiivsete muudatustega, et need tooks kaasa naaberkinnistu omanike eraelu, privaatsuse või tervisekaitse riive. Linnakeskkonnas elades on isikutel suurem kohustus taluda sellest keskkonnast tingitud paratamatuid ebamugavusi kui väljaspool linnakeskkonda elades. Isikutel tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda. Antud väide ei ole põhjuseks projekteerimistingimuste väljastamisest keeldumiseks.

4.6. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, arvestab seda ning ei riku kellegi õigusi ega huve. Hoone tingimused vastavad Tartu üldplaneeringus seatud tingimustele. Linnavalitsus peab vajalikuks märkida, et vaidlus, kas ehitisi oma mõõtmetelt, kujult ja mahult sobitub olemasolevasse keskkonda, on paljuski esteetiline laadi. Ka neid eeldusi on linnavalitsus hinnanud ja leiab, et kavandatav hoone sobitub sealsesse keskkonda, kuna ehitise maht, kuju, kõrgus ja otstarve vastab üldplaneeringus sätestatud alale kehtestatud nõuetele ning tegemist ei ole ülemäärase ehitismahuga, arvestades kinnistu suurust ja ka ümberkaudseid tulevikku suunatud arendusi.

4.7. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada ka projekteerimistingimustega. Sisuliselt on projekteerimistingimustel samad ülesanded kui detailplaneeringul ning projekteerimistingimused on planeeringut asendavaks instrumendiks. Projekteerimistingimusi eristab detailplaneeringust eeskätt asjaolu, et projekteerimistingimused piirduvad ehitusõiguse määramisega üksnes ühele ehitisele ning läbiviidav menetlus on vähem ressursimahukam. Projekteerimistingimuste alusel ehitusõiguse määramisel on käesoleval juhul menetlusse kaasatud naaberkinnisasjade omanikud.

4.8. Linnavalitsus on seisukohal, et kavandatav hoone ei vähenda naaberkinnistu omanike omandiõigust, eraelu ega privaatsust. Linnavalitsuse hinnangul on kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja hoone püstitamiseks olemas.

4.9. Eeltoodut arvestades on linnavalitsus seisukohal, et PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud tingimused detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumiseks Peetri tn 7 kinnistul on täidetud ja ehitusõiguse on võimalik määrata projekteerimistingimustega EhS § 26 alusel.

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 Peetri tn 7 üksiklamu püstitamiseks 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 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-20-083	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 22.09.2020. a korraldusega nr 1001
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Peetri tn 7 Ehitisregistri kood: 104014499 - elamu Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1517 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 03.07.2020. a nr PTH-20-083
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Peetri ja Ujula miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Ehitusala: vt lisa 1. Uue elamu ehitisealune pindala peab olema vähemalt 20% väiksem kui tänavaäärne maja.3. Hoone püstitamise eelduseks samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone eelnev restaureerimine.4. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.6. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast)7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 7,5 m planeeritud hoone ±0,00-st8. Katus: viilkatus.9. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga analoogse profiiliga plekk või kivi. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: krohv, puit. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Avatäited: puidust. Keelatud on plastikust, puitaluiniiumist ja muudest tehismaterjalidest avatäide kasutamine. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud lisada katuseaknaid.12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt puitlipp-aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.

	<p>16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>17. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>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.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>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 projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist.</p> <p>3. 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</p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaani 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. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. 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> <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 322) juba eskiisi staadiumis.</p>
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
 Jüri Mölder
 linnasekretär