



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.11.2020 nr 1234

Koidutähe tn 26 projekteerimistingimuste määramine

28.09.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-116 Koidutähe tn 26 üksikelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. 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 Koidutähe tn 26 maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa. Üldplaneeringu järgi jääb Koidutähe tn 26 arhitektuuriasumisse II, kus maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.

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 naaberkinnistute Koidutähe tn 24, Koidutähe tn 28 ja Lõkketule tn 38 kinnistu omanikele. Vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimustele ei laekunud.

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.

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.

Linnavalitsuse hinnangul on kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja hoone püstitamiseks on olemas.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 Koidutähe tn 26 üksikelamu 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-20-116	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 03.11.2020. a korraldusega nr 1234
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Koidutähe tn 26 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 759 m ² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 28.09.2020 nr PTH-20-116
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 1. Hoone põhimaht paigutada ehitusjoonele nr 1. Ehitusjoonele nr 2 võib kavandada väiksemamahulise hoonemahu või varikatuse (sarnaselt Koidutähe tn 18 ja Koidutähe tn 22 hoonetega).2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone (lahendada väikeehitisena kuni 60 m² ning kuni 5 m kõrges)4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 26. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone ±0.00-st7. 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. Vaadatel 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 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.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.
	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17. juuli

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>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 alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomöödistuste 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. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada kinnistu (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
<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