



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.12.2020 nr 1377

Soinaste tn 18 projekteerimistingimuste määramine

19.11.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-138 Soinaste tn 18 kinnistule abihoone püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. 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 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 kehtivale üldplaneeringule on Soinaste tn 18 maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa. Kinnistu jääb arhitektuuriasumisse TM6, kus maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid. Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinnaale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse arenemise. Suurim täisehitusprotsent üle 900 m² suurusega kruntidel 20-25%.

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. Koos projekteerimistingimuste taotlusega on esitatud asendiplaani eskiis koos naaberkinnistute (Räni tn 28 ja Kure tn 23) omanike kooskõlastusega. Kooskõlastatud asendiplaanil on näidatud nii kavandatava hoone asukoht ning hoone kõrgus. Seega on kavandatud ehitussoovi naabritele tutvustatud ning täiendavalt projekteerimistingimusi naaberkinnistu omanikele ei saadetud.

Vastavalt projekteerimistingimuste p 6.3 tuleb projekti 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). Kui abihoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m, siis kaasatakse ehitusprojekti menetlusse ka naaberkinnistu omanikud.

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 28.06.2017. 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 Soinaste tn 18 abihoone 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-20-138	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 01.12.2020. a korraldusega nr 1377
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Soinaste tn 18 Ehitisregistri kood: 104014978 - elamu, 104014979 - kuur Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 918 m ² Kavandatav ehitustegevus: kuuri lammutamine ja uue abihoone püstamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 19.11.2020. a nr PTH-20-138 Eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: abihoonel kuni 16. Lubatud suurim kõrgus abihoonel: kuni 4,5 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. 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.
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“, müranormidele ning heale projekteerimistavale.

	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 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. Ehitusprojekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 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).
<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