



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.04.2021 nr 365

Kastani tn 83 projekteerimistingimuste määramine

02.09.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-101 Kastani tn 83 korterelamu püstitamiseks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kastani tn 83 Toometaguse miljööväertuslikul hoonestusalal. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Planeerimiseaduse (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.

Tartu Linnavalikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundile määratud korterelamumaa juhtotstarve. See tähendab kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Kastani tn 83 asub Vaksali asumis kvartalis VK1 Toometaguse miljööväertuslikul alal, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted on määratud üldplaneeringu miljööväertuslike alade nõuetega. Uue hoone püstitamise eelduseks on samal krundil asuvate olemasolevate miljööväertuslike hoonete eelnev restaureerimine.

Lähiala hoonestuse moodustavad kahekorruselised viilkatusega korterelamud. Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga ning üldplaneeringu tingimustega.

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 Kastani tn 83 kinnistul.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks naaberkinnistute Kastani tn 71 // 73 // 75 // 77, Kastani tn 87 // 89 // 91, Vaksali tn 9 ja Vaksali tn 9a omanikele. KÜ Tartu linn, Kastani tn 71 // 73 // 75 // 77 esitas oma ettepanekud projekteerimistingimuste kavandi täiendamiseks, sooviga säilitada krundil kasvavad suured puud. Projekteerimistingimuste haljastuse punkti täiendati vastavalt. Teiste naaberkinnistute omanike poolt ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud.

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 Kastani tn 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-20-101	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 06.04.2021. a korraldusega nr 365
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 79 // 81 // 83 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1835 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 02.09.2020. a nr PTH-20-101 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljööväertuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväertusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1 3. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind: 150 m² 4. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil) 5. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet, 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrges) 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Vältida ulatuslikke tule müüre nõudvaid lahendusi. 7. Korruste arv: kuni 2 8. Lubatud suurim kõrgus: abs 69,20 m 9. Lubatud suurim räästa kõrgus: abs 66,60 m 10. Katus: viilkatus. Harjajoon paralleelselt Kastani tänavaga. 11. Katusekalle: 20-30° 12. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovitatav lahendada osaliselt katuseterrassina. 13. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 14. Avatäited: puit 15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 16. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Piirdeaia kõrgus 1,2-1,5 m, järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Kruntidevaheliseks piirdeks võib olla kas võrk- või lippaied. Projekti koosseisus tuleb anda nii piirete kui väravate joonis. 17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada krundil kasvav väärtuslikum kõrghaljastus.

	<p>18. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, korterelamu puhul: juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>20. 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> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 13.4 "Kaugküte" nõudeid.</p> <p>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKT I KOOSTAMISEKS:	<p>1. <u>Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on Kastani tn 79 ja 81 hoonete rekonstrueerimine vastavalt miljööala nõuetele.</u></p> <p>2. 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>3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööaladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>4. 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>5. 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>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> <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 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 320) juba eskiisi staadiumis.</p>

Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri 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