



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.04.2021 nr 366

#### **Kastani tn 127a projekteerimistingimuste määramine**

09.02.2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-21-037 Kastani tn 127a korterelamu 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 ehitise 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 Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundile määratud korterelamumaa juhtotstarve, st 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 127a asub Kastani tänava miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus tuleb järgida Tartu üldplaneeringu ptk 6.6 uute hoonete püstitamiseks antud nõudeid.

Kastani tn 127a krunt on hoonestamata. Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt kahe korruse ja katusekorrusega korterelamud. Kruntide täisehitus on üldiselt vahemikus 20%-40%.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga ning üldplaneeringu tingimustega.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt kaasab pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks naaberkinnistute Kastani 125, Kastani 125a, Kastani 129 // 131, Kastani 115a omanikele. Kastani tn 129 krt 1 omanik nõustus tingimuste kavandiga. Naaberkinnistute omanikelt vastuväiteid ega ettepanekuid ei laekunud.

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 127a kinnistul.

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 127a 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-21-037</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 06.04.2021. a korraldusega nr 366
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 127a Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1089 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 09.02.2021. a nr PTH-21-037 Muud projektid: asendiplaani eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu Kastani tänava miljööväärtuslikul alal. 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.</li> <li>2. Ehitusala: vt lisa 1</li> <li>3. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>4. Hoonete arv krundil: 1 elamu, kuni 1 abihoone (kuni 60 m<sup>2</sup>, kuni 5 m kõrge)</li> <li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku, lahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li> <li>6. Korruste arv: kuni 3 (2+katusekorrus, katusekorruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).</li> <li>7. Korterite arv: vastavalt koormusindeksile kuni 9.</li> <li>8. Lubatud suurim kõrgus: 70,5 m abs</li> <li>9. Katus: viilkatus kaldega 35-45°</li> <li>10. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk ja kivi. Vältida matkivaid materjale. Tasakatuses osad lahendada katuseterrassina.</li> <li>11. Katusekorruse valgustamiseks lubatud uugid ja katuseaknad. Katuse väljaehitiste kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas).</li> <li>12. Välisviimistlus: puitlaudis, krohv. Vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Värvilahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li> <li>13. Avatäited: Lubatud on ainult puitraamid avatäited, välisüksed puidust. Keelatud on tehismaterjalidest avatäidete kasutamine. Kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega.</li> <li>14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid, anda miljööpiirkonda sobilik lahendus. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt kõrgusega 1,5 - 2 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kompaktne haljastatud osa peab moodustama vähemalt 30% krundi pinnast.</li> <li>Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Katendid lahendada miljöopiirkonda sobilikena, näidata asendiplaanil. Sademee käitlemise lahendus anda projekti koosseisus.</li> <li>Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> <li>Elektrikilpide, õhksoojuspumpade jm tehniliste seadmete hoone avalikust ruumist vaadeldavatele fassaadidele ei ole lubatud. Juhtmed jm ühendused tuleb monteerida seinakatte alla.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</li> <li>Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 13.4 "Kaugküte" nõudeid.</li> <li>Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</li> </ol>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</li> <li>Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</li> <li>Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel <a href="http://www.tartu.ee">www.tartu.ee</a> arhitektuuri ja ehituse osakonna asjaajamisjuhiste alt.</li> <li>Ehitusprojekti alusplaanina kasutada maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k).</li> <li>Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318, Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.</li> <li>Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi</li> </ol>

	<p>(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>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberkandjal Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär