



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.05.2021 nr 520

#### **Kraavikalda tn 45 projekteerimistingimuste määramine ja Tartu Linnavalitsuse 22.09.2020 korralduse nr 1000 kehtetuks tunnistamine**

12.04.2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-21-059 Kraavikalda tn 45 olemasoleva hoone lammutamiseks ja uue elamu püstitamiseks.

Kraavikalda tn 45 kinnistule on väljastatud projekteerimistingimused olemasoleva hoone laiendamiseks Tartu Linnavalitsuse 22.09.2020. a korraldusega nr 1000, mis käesoleva korraldusega tunnistatakse kehtetuks.

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 Tartu linna üldplaneeringule on Kraavikalda tn 45 maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa. Kraavikalda n 45 jääb üldplaneeringu järgi arhitektuuriasumisse II, kus maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus on kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütm). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks Kraavikalda tn 47 ja Kraavikalda tn 43 kinnistu omanikele. Vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei esitatud.

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.

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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 20.09.2020. a korraldus nr 1000.
2. Määrata projekteerimistingimused Kraavikalda tn 45 üksikelamu püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.
3. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
4. 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-21-059</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 11.05.2021. a korraldusega nr 520
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kraavikalda tn 45 Ehitisregistri kood: 104019228 - aiamaja Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1081 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: aiamaja lammutamine ja üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 12.04.2021. a nr PTH-21-059
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li> <li>2. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + abihoone (abihoone lahendada väikeehitisena ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> ning kuni 5 m kõrge)</li> <li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>5. Korruste arv: kuni 2</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone -+ 0.00-st</li> <li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>8. Katusekate: plekk, kivi jmt.</li> <li>9. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>11. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>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.</li> <li>14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>

<p>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist</li> <li>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf">https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</a></li> <li>4. 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).</li> <li>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
<p>6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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).</li> <li>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
<p>Lisad</p>	<p>1. Ehitusala skeem</p>

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär