



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.06.2021 nr 680

Fortuuna tn 21 projekteerimistingimuste määramine

08.03.2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-21-045 Fortuuna tn 21 kahe ärihoone-korterelamu püstitamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 9.10.2009. a otsusega nr 562 Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid lubatud maakasutuse sihtotstarbe ja hoone kasutusotstarbe osas ning arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis.

Detailplaneeringuga on krundile määratud 20% ärimaa ja 80% elamumaa sihtotstarbe. Taotleja soovib suurendada ärimaa osakaalu ja määrata krundile 40% ärimaa ja 60% elamumaa sihtotstarbe. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala juhtotstarbe, st korterelamu maa-ala, millel paiknevas hoones on 1. korrusel nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsioon. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi kasutamise otstarbe muutmiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ning taotlus on vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga on hoonete suurimaks lubatud suhteliseks kõrguseks määratud 17,50 m ja absoluutkõrguseks 52,00 m (BK77). Hoonete 0-kõrguseks on määratud 34,50 m, seega suurim suhteline kõrgus on antud hoonete 0-kõrgusest, kuna maapinna ligikaudne planeeritud kõrgus (põhijoonisel) on krundil 33,50 m. Taotlusega soovitakse nii tänavaäärse kui hoovimaja esimesele korrusele avalikkusele suunatud ja kergesti ligipääsetavaid äripindasid ja sellest lähtuvalt on hoonete esimese korruse 0-kõrgus kavandatud madalam kui planeeringuga määratud kõrgus. Projekteerimistingimustega määratakse 0-kõrgused lähtuvalt Tartu linna üldplaneeringu nõuetest, Fortuuna tänava kõrgusest ja detailplaneeringuga ette nähtud maapinna kõrgustest.

Planeeringuga on sõidukite juurdepääs krundile ette nähtud läbi kõrvalkrundi Fortuuna tn 19. Fortuuna tn 21 tänavaäärse hoone hoovipoolne külg on ette nähtud esimese korruse ulatuses tagasiastega planeeritud parkimiskohtade tõttu. Taotlusega esitatud eskiisis on hoone esimese korruse tagasiaste hoone tagakülje asemel kavandatud hoone küljele eesmärgiga rajada otse tänavalt jalakäijate juurdepääs krundile ja äripinnani hoovimajas. Hoonestusala piire ei muudeta.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel ajavahemikul 20.05.2021. a kuni 03.06.2021. a. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Täiendavalt saadeti ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks naaberkinnistute omanikele. Fortuuna tn 19 omanik nõustus kavandiga. Vastuväiteid ega ettepanekuid ei laekunud.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 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 Fortuuna tn 21 kahe ärihoone-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-21-045	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 15.06.2021. a korraldusega nr 680
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Fortuuna tn 21 Maakasutuse sihtotstarve: olemasolev 100% elamumaa kavandata 40% ärimaa, 60% elamumaa Krundi pindala: 1376 m ² Kavandata ehitustegevus: ärihoone-korterelamute püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 08.03.2021 nr PTH-21-045 Kehtestatud planeering: Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 9.10.2009 otsus nr. 562) Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoonestusala ja ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. Lubatud on tänaväärse hoone aluse läbipääsu asukoha muutmine, et tagada jalakäijate juurdepääs otse tänavalt. 2. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 3. Korruste arv ja lubatud suurim kõrgus: vastavalt detailplaneeringule. Tänaväärse hoone esimesel korrusel näha ette avalikkusele suunatud äripind. 4. Hoonete min 0-kõrgus: tänaväärne maja 33,40m, hoovimaja 33,80m (kui esimesele korrusele ei kavandata ruume, kus inimesed alaliselt viibivad). Arvestada üldplaneeringu nõudeid ja näha ette ülejutusrisi maandamise meetmed. 5. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puu, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 6. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Maapinna kõrgused vastavalt detailplaneeringule. 7. Piirded: lubatud ainult detailplaneeringuga määratud asukohas. 8. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 9. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. 10. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 11. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline 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"> 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt. 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 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 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). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<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.	

(allkirjastatud digitaalselt)
 Jüri Mölder
 linnasekretär