



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.09.2021 nr 995

Jaama tn 52 projekteerimistingimuste määramine

25.02.2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-21-040 Jaama tn 52 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 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 Tartu linna üldplaneeringule jääb Jaama tn 52 kinnistu korterelamumaale. Üldplaneeringus määratud korterelamumaa on 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. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi.

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 kavand saadeti tutvumiseks Puiestee tn 85, Jaama tn 54, Jaama tn 56, Jaama tn 36 // 38, Jaama tn 46 // 48 kui ka Jaama tn 50 kinnistu omanikele. Jaama tn 54 KÜ teatas, et planeeritava hoonestusala asendiplaanile vastuväiteid ei ole, samas soovitakse osaleda täpse asendiplaani kooskõlastamisel. Teiste naaberkinnistu omanikelt vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei laekunud.

Projekteerimistingimuste taotleja teatas, et kui vaja, võib asendiplaanilise lahenduse Jaama tn 54 kinnistu omanikega kooskõlastada. Taotleja sõnul on Jaama 54 poole kavandatud sissesõidutee ja autoparkla.

Linnavalitsus teatab, et ehitusala skeemil on märgitud uue hoone kaugus Jaama tn 54 kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusele. Vastavalt projekteerimistingimuste 6.3 tuleb projekti 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). Projekteerimistingimused määravad ära lähteandmed, mille alusel projekti koostatakse. Täpsemad lahendused selguvad projekteerimise käigus. Vajadusel kaasatakse ehitusprojekti menetlusse ka Jaama tn 54 kinnistu omanik.

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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jaama tn 52 kinnistu Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtuslikul alal. Hoone püstitamise eelduseks on samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone eelnev restaureerimine.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Jaama tn 52 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 Jaama tn 52 korterelamu 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-21-040	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 14.09.2021. a korraldusega nr 995
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Jaama tn 52 Ehitisregistri kood: kauplus-töökoda - ehr kood 104029376, tööstushoone - ehr kood 104029377, laohoone - ehr kood 104029378 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% Krundi pindala: 2297 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 25.06.2021 nr PTH-21-040
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Jaama ja Puiestee tänavate 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.2. Ehitusala: vt lisa 1. Uue elamu lubatud maksimaalne ehitisealune pindala kuni 255 m². <u>Hoone püstitamise eelduseks samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone eelnev restaureerimine.</u>3. Krundi täisehitus: kuni 35% (arvutus näidata asendiplaanil).4. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet.5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.6. Korruste arv: uuel elamul kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 9,5 m planeeritud hoone -+ 0.00-st8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Viilkatus. Lubatud katusekalle 30-40°.9. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk või kivi.10. Katuseuukide vms väljaehituste kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas).11. Välisviimistlus: puitlaudis, krohv. Imiteerivad materjalid ei ole lubatud. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.12. Avatäited: puidust. Keelatud on plastikust, puitaluminiiumist ja muudest tehismaterjalidest avatäidete kasutamine.13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.14. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, tänavaäärne aed lippaet kõrgusega 1,5 - 2 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.

	<ul style="list-style-type: none"> 15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast. 16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 18. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ul 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.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ul style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 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.
6 KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ul style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 321) juba eskiisi staadiumis.
<p>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder
linnasekretär