



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.09.2021 nr 996

Meloni tn 12 projekteerimistingimuste määramine

19.05.2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-21-076 Meloni tn 12 olemasoleva hoone lammutamiseks ja uue korterelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi 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.

Meloni tn 12 kinnistu asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kehtestatud Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal korterelamumaal, mis 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. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. Taotlus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu p 6.6.7 kohaselt peab uue hoone arhitektuur järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähiümbruse majade materjali kasutuse, avade proportsioone, katuse kuju ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga ning üldplaneeringu tingimustega. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Meloni tn 12 naaberkinnistute, Meloni tn 10 ja 16 ning Herne tn 58b omanikele.

Meloni tn 10 omanik palus selgitusi krundi täisehituse ja tuleohutusnõuete täimise kohta ning tegi ettepaneku, et Meloni tn 12 krundi pinnast ei tohiks tõsta. Kodaniku kiri edastati projekteerimistingimuste taotlejale. Meloni tn 12 kinnistu täisehituse ja tuleohutusnõuete täitmise kohta andis selgitusi Meloni tn 12 hoone projekteerija, mis edastati Meloni tn 10 omanikule.

Arvestades kodaniku ettepanekuga, mitte tõsta Meloni tn 12 krundi pinnast, lisasime projekteerimistingimuste vertikaalplaneerimise punktile (3.19) lause: Maapinna kõrguste muutumisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

Teiste naaberkinnistute omanike poolt vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Meloni tn 12 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 Meloni tn 12 elamu 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-21-076	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 14.09.2021. a korraldusega nr 996
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Meloni tn 12 Ehitisregistri kood: 104014351 (lammutatav hoone) Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1035 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva hoone lammutamine ja uue korterelamu püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 19.05.2021 nr PTH-21-076
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. 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 1.3. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone.5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.6. Korterite arv: 4 - 6.7. Korruste arv: 2, (öuepoolse mahu 2. korruse brutopind kuni 70% selle ehitisealusest pinnast).8. Lubatud suurim kõrgus: kuni 9,5 m hoone planeeritud ±0,00-st, hoone hoovi poolisel osal madalam.9. Räästajoone kõrgus: tänavapoolisel osal 6,2 - 6,7 m , hoovi poolisel osal 2,8-3 m hoone ±0,00-st.10. Sokli kõrgus: 0,3 - 0,6 m tänava pinnast.11. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.12. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, kalle sarnaselt algse hoonega, tänava poolisel osal 35 - 40° ja hoovi poolisel osal 40 - 42°.13. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk, kivi.14. Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud hoone hoovipoolsele osale paigaldada katuseaknaid.15. Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobilikke materjale, lai profileeritud värvitud puitlaudis. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Keelatud on matkivate materjalide kasutamine. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.16. Avatäited: järgida algse hoone avatäidete suurust, konstruktsiooni (kahekordne lahusraam), raamijaotust, raamiprofiile ja materjali. Projektis esitada joonised. Keelatud on plastikust ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine.

	<ol style="list-style-type: none"> Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele pole lubatud paigaldada metallkorstnaid, õhksoojuspumpasid ja muid tehnoseadmeid. Päikesepaneelide paigaldamine hoone seinale on keelatud. Katusele on lubatud katusega samas tasapinnas, kui ei ole nähtav tänavatasandilt avalikust ruumist. Lubatud on päikesekatus (päikesepaneelid kinnitatud roovitisele) olenemata asukohast, kui kogu katusekülg on kaetud päikesepaneelidega. Lammutamine: olemasolev hoone. Projekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. Maapinna kõrguste muutumisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Piirded: lahendada miljöölale sobilikuna, tänavaäärse piirdena on lubatud kuni 1,5 kõrgune puitlippaed. Esitada joonis. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 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 Ehitusprojekti alusplaani 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). Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.

6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (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 tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 4. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 322) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
 Jüri Mölder
 linnasekretär