



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.02.2022 nr 177

Kastani tn 79 // 81 // 83 projekteerimistingimuste määramine

6. detsember 2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-21-163 Kastani 79//81// 83 olemasoleva korterelamu lammutamiseks ja uue püstitamiseks.

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.

Kinnistu jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi korterelamumaale. Kastani tn 79 // 81 // 83 asub Vaksali asumis kvartalis VK1 Toometaguse miljöövärtuslikul alal, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted on määratud üldplaneeringu miljöövärtuslike alade nõuetega.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks Kastani tn 71 // 73 // 75 // 77, Kastani tn 87 // 89 // 91, Vaksali tn 9 kui ka Vaksali tn 9a kinnistute omanikele. Vaksali tn 9 KÜ teatas, et Vaksali tn 9 ja Kastani tn 79 // 81 // 83 kinnistu piirile rajatav piirdeaed eelnevalt kooskõlastataks Vaksali tn 9 korteriühistu juhatusega. Vastav kiri on edastatud projekteerimistingimuste taotlejale.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 151 lg 1 sätestab, et kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Eelnimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabritele.

Kui ehitusprojektiga kavandatakse kahe kinnistu vahele uus piirdeaed, tuleb piirirajatisega seotud küsimuste osas naabritel omavahel kokkuleppele jõuda. Arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab vajadusel ka naaberkinnistu omanikud ehitusloa menetlusse.

Teiste naaberkinnistute omanike poolt vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile 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 79 // 81 // 83 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 Kastani tn 79 // 81 // 83 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-21-163	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 15.02.2022. a korraldusega nr 177
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 79 // 81 // 83 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1835 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu lammutamine ja uue korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 06.12.2021 nr PTH-21-163 Hoone ehitustehniline ekspertiis (19.12.2021 töö nr 2127, koostaja Bueno OÜ) Eskiisprojekt (Exit Arhitektid OÜ, töö nr 21032)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljöövärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljöövärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Ehitusala: vt lisa 13. Elamu suurim ehitisealune pind: 122 m².4. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil).5. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet + 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrges).6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.7. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).8. Lubatud suurim kõrgus: 9,5 m planeeritud hoone 0.00-st. Hoone maksimaalne abs. kõrgus 69,57 m.9. Räästajoone kõrgus: 6,06 m planeeritud hoone 0.00-st.10. Katus: Viilkatus. Katusekalle sama, mis olemasoleval hoonel.11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Maksimaalselt säilitada ja taaskasutada algset laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.13. Avatäited: Puit14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Piirdeaia kõrgus 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.

	<p>16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada krundil kasvav väärtuslikum kõrghaljastus. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa vähemalt 20% krundi pinnast.</p> <p>17. 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.</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>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.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>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.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</p> <p>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</p> <p>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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>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).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 3 III k) juba eskiisi staadiumis.</p>

Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.

Lisad:

1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär