



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.03.2022 nr 227

#### **Kastani tn 92 projekteerimistingimuste määramine ja Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021 korralduse nr 87 kehtetuks tunnistamine**

17.12.2021. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Kastani tn 92 korterelamu-ärihoone püstitamiseks.

Kastani tn 92 kinnistule on väljastatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a korraldusega nr 87, mis käesoleva korraldusega tunnistatakse kehtetuks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10.02.2000. a otsusega nr 84 kehtestatud Võru 47a ja sellega piirnevate kruntide detailplaneering.

Taotleja soovib projekteerimistingimustega nihutada detailplaneeringus määratud hoonestusala 10% ulatuses, muuta ehitise kõrgust 10% ning täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 p1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimusega täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 alusel detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi, kõrgust, arhitektuurilisi tingimusi ja haljastuse ning liikluskorralduse põhimõtteid.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel nihutatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Planeeringuga on naaberkrundil Võru tn 53 määratud hoonestusala 3m kaugusele krundipiirist. Sellest tulenevalt ning eesmärgiga tagada vähemalt 8m tuleohutuskuja kahe hoone vahele, nihutatakse hoonestusala osaliselt Võru tn 53 krundi suunas kuni 5m kauguseni krundipiirist. Samuti nihutatakse hoonestusala osaliselt eemale Kastani tn 90 kinnistust kuni 5 m kauguseni krundipiirist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud hoone kõrgust kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Planeeringuga on määratud suurim lubatud hoone kõrgus krundil abs 72,00m (BK77), mis vastab uues kõrgussüsteemis absoluutkõrgusele 72,17m (EH2000). Krundi maapinna keskmise kõrgus on ligikaudu abs 57,00 m (EH2000), st planeeringule vastav suhteline kõrgus maapinnast on ligikaudu 15,2 m. Planeeringuga määratud korruselisisus on 4-5. Taotlusega soovitakse realiseerida hoone viiekorruselisena ning võimaldada ruumide kasutusotstarbest tulenevalt piisavat puhaskõrgust, mis võimaldaks tehnosüsteemide paigaldamist lae alla. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korruse arvestuslikuks kõrguseks 3,2 m elamis- ja büroopinnal ning 3,5-4m kaubanduspinnal. Sellega seoses soovitakse tõsta suurimat lubatud kõrgust 10% ulatuses.

Eelnevast tulenevalt määratakse projekteerimistingimustega hoone suurimaks lubatud kõrguseks abs 73,70m. Kõrguse muutmine on minimaalne ja ei oma negatiivset mõju avalikule ruumile, naaberkinnistute ehitusõigusele jm õigustele.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 7 alusel täpsustatakse krundi haljastuse ning liikluskorralduse põhimõtteid. Planeeringuga on juurdepääs krundile ette nähtud Kastani tänavalt ristmiku vahetust lähedusest. Linnaruumilistel ja liiklusohutuse kaalutlustel reserveeritakse krundi ristmikupoolne osa jalakäijatele. Projekteerimistingimustega määratakse, et parkimine peab valdavalt olema lahendatud maa-alusel parkimiskorral. Taotleja soovib võimalusel säilitada kinnistult väljasõitu Võru tänavale parempöördega. Linnavalitsus on nõus lubama väljasõitu parempöördega, kui tagatakse nähtavus sõiduteele kui ka kõnniteele ning väljasõitu ootav auto ei sulge kõnniteed.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõu ja taotluse eskiisiga oli võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ajavahemikus 7.02.2022. a kuni 21.02.2022. a (ka).

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 koos ehitusala skeemiga saadeti tutvumiseks Võru tn 53 kui ka Kastani nt 90 kinnistu omanikele.

Projekteerimistingimuste kavandile vastuväited 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a korraldus nr 87.
2. Määrata projekteerimistingimused Kastani tn 92 korterelamu-ärihoone püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.
3. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.
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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Raimond Tamm  
abilinnapea linna ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-21-167</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 01.03.2022. a korraldusega nr 227
1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 92 Maakasutuse sihtotstarve: olemasolev: tootmismaa 100% Krundi pindala: 1192 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: korterelamu-ärihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 17.12.2021. a PTH-21-167 Kehtestatud planeering: Võru 47a ja sellega piirnevate kruntide detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 10.02.2000. a otsus nr 84)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hoonestusala: vt lisa 1. Hoone peab paiknema nii Võru kui Kastani tn kohustuslikult ehitusjoonel. Esimesel korrusel tagada aktiivne tänavafont.</li> <li>Hoonete arv krundil: 1</li> <li>Suurim lubatud ehitisealune pind: 596 m<sup>2</sup></li> <li>Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. <u>Kuna kavandatav hoone paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises asukohas ning eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast, tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks hoonestamise eelselt läbi viia vähemalt 3 kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus (Tartu linna üldplaneeringu p 3.3.4. ja 3.3.5.)</u></li> <li>Korruste arv: 4 kuni 5</li> <li>Lubatud suurim kõrgus: abs 73,70m</li> <li>Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li> <li>Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Esitada joonis. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine tänavalt nähtavas asukohas. Piirded on keelatud ristmiku piirkonnas.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud.</li> <li>Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Ristmiku poolne osa krundist kavandada jalakäijasõbraliku esindusliku tänavaruumina. Autode parkimine peab olema valdavalt lahendatud maa-alusel parkimiskorraldusel.</li> <li>Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> <li>Projekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</li> <li>Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.</li> </ol>

	3. Taastuenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", energiatõhususe miinimumnõuetele, mura- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav 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>
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline 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 naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</li> <li>4. Soovitame projekt kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<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>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisa:	1. Hoonestusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär