



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.03.2022 nr 251

Savi tn 6a projekteerimistingimuste määramine

I Asjaolud

1.1. 29.11.2021. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Savi tn 6a korterelamu püstitamiseks.

1.2. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1.3. Paneerimisseaduse (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.

1.4. 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 otstarbelt 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.

1.5. 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 Savi tn 6, Savi tn 4d, Muuluka tn 1 ja Vaarika tn 1a kinnistu omanikele.

II Muuluka tn 1 ja Vaarika tn 1 kinnistu omaniku AS Nordeconi seisukoht

2.1. AS Nordecon on algatanud detailplaneeringu menetluse kinnistutele Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tn 9. Kõik kinnistud piirnevad Savi tn 6a kinnistuga. Sellest tulenevalt on AS Nordecon eeldanud ja samuti on õigustatud ootus, et naaberkinnistule Savi tn 6a kehtivad samasugused tingimused ja detailplaneeringu koostamise nõue, millise protsessi põhjal on kaasatud osapooltel võimalik aru saada, mida kavandatakse ja samuti ka kaasa rääkida. Hetkel on Savi tn 6a kinnistu joonisel näidatud vaid hoone piirjooned, mistõttu pole võimalik aru saada, millises mahus hoonet projekteerida soovitakse. Sellise joonise põhjal ei ole võimalik projekteerimistingimuste osas lõplikku arvamust kujundada ega ka veenduda, et projekteeritav hoone sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda.

2.2. Samuti ei nõustu AS Nordecon Savi tn 6a 3-korruselise hoonestuse mahuga, kuna tegemist on korterelamute alalt väikeelamute alale ülemineku kinnistuga. Kuna Savi tn 6 hoone korruselisus on kolm korrust, siis on AS Nordecon arvamusel, et Savi tn 6a hoonel ei tohiks olla üle kahe korruse. Vastasel juhul puudub sujuv üleminek korterelamutelt väikeelamute alale. Lisaks on Savi tn 6a kinnistule joonistatud hoonestuse maht ühelt poolt vaid 2 m ja teiselt poolt 4 m kinnistu piirist, mis ei ole tavapärane selles piirkonnas. Plaanist jääb mulje, et maht 25% kinnistu pinnast on mahutatud Savi tn 6a kinnistule, arvestamata kõrvalolevaid kinnistuid.

2.3. Tuginedes eeltoodule, ei nõustu AS Nordecon Savi tn 6a kinnistule projekteerimistingimuste väljastamisega ja leiab, et Savi tn 6a tuleb algtada detailplaneeringu koostamine. AS Nordeconile 27.02.2022 edastatud dokumentide ja joonise alusel ei ole võimalik AS Nordeconil ega ka Tartu Linnavalitsusel otsustada, kas kavandatav hoone sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda ning kas naaberkinnistute omanike õiguste ja huvidega on arvestatud. See peab aga enne projekteerimistingimuste väljastamist olema üheselt selge. Selguse tagab detailplaneeringu menetlus.

2.4. Juhul, kui Tartu Linnavalitsus otsustab siiski Savi tn 6a kinnistu projekteerimistingimuste väljastamise protsessiga edasi liikuda (millega AS Nordecon siiski ei nõustu), siis palun AS Nordecon lisada üheks tingimuseks hoone eskiisi kooskõlastamise Muuluka tn 1 ja Vaarika tn 1 kinnistu omanikega.

III Savi tn 6 omanike seisukoht

3.1. Savi tn 6 KÜ teatas, et tutvumiseks saadetud projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi alusel ei ole kahjuks aru saada, milline on ehitatav objekt, sh millise kujuga ning kuidas see kinnistul paikneb, mistõttu paluvad hoida neid kursis eskiisprojektidega ning esitada eelinformatsiooni.

Naaberkinnistu omanike vastuskirjad saadeti tutvumiseks ja seisukoha küsimiseks Savi tn 6a projekteerimistingimuste taotlejale.

IV Savi tn 6a projekteerimistingimuste taotleja vastus

4.1. Projekteeerimistingimuste taotleja teatab, et nende poolt planeeritav hoone vastab üldplaneeringust tulenevatele nõuetele. Seega ei ole tavapärast praktikat arvestades mõistlik ega otstarbekas hakata üksiku hoone ehitamiseks läbi viima ressursi ja ajamahukat detailplaneeringu protsessi. Tartu linna senine praktika on olnud üksikute kruntide hoonestamine läbi projekteeerimistingimuste vastavalt üldplaneeringu nõuetele. AS Nordecon soovib enda kinnistutele üksikelamute maa-alale ridaelamuid, mis ei vasta hetkel kehtivale üldplaneeringule ning seetõttu on nende puhul detailplaneeringu nõue igati arusaadav.

4.2. 3-korruseline maht tuleb üldplaneeringust. Üleminek väikeelamute alale toimubki nii, et Savi tn 6a hoone on vastavalt üldplaneeringule 3-korruseline ja edasi sealt tulevad 2-korruselised hooned. Kuna AS Nordecon ja Savi tn 6a planeeritava hoone vahele jääb veel transpordimaa kinnistu, siis on hoone nende krundipiirist kindlasti üle 4 m kaugusel. Ka valgustingimusi Savi tn 6a planeeritav hoone kuidagi ei mõjuta, kuna planeeritavad AS Nordeconi majad jäävad piisavalt kaugemale. Hoone asukoha valik tuleneb juba olemasolevast maa-alusest hoonestusest ning soovist moodustada maja hoovikülge võimalikult suur kompaktna ja terviklik haljasala.

4.3. Käesoleval hetkel käib projekteeerimistingimuste taotlemise protsess, mis paneb paika maja projekteeerimise nõuded ja üldise raamistiku. See, milline maja täpselt tuleb, selgub alles projekteeerimise käigus. Seega ei saa hetkel lõplikku eskiisi esitada, üks võimalik versioon on vastuskirjale lisatud. Taotleja ei saa nõustuda AS Nordecon sooviga, et eskiis tuleb kooskõlastada nendega ja ilma nende nõusolekuta eskiisiga edasi minna ei saaks.

V Linnavalitsuse seisukohad

5.1. Planeerimiseaduse § 125 lg 5 annab selged alused, millisel juhul kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamise kohustuse korral loobuda detailplaneeringu koostamisest ja asendada selle projekteerimistingimuste andmisega. Täidetud peavad olema mõlemad lõikes toodud punktid: mahuline ja otstarbekohane sobivus piirkonda ning vastavus üldplaneeringus toodud ehitus- ja kasutustingimustele ja teistele tingimustele.

5.2. Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on Savi tn 6a maakasutuse sihtotstarve korterelamumaa ning jääb arhitektuuriasumisse UTM5, kus maa-alad on hoonestatud korterelamutega ning üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamise energiasäästu põhimõttel. Lubatud maksimaalne korruselisus on 2-3 ning kinnistute maksimaalne täisehitus on kuni 25%.

5.3. Piirkonda jäävad nii 3-korruselised korterelamud (Savi tn 6, Savi tn 8, Vaarika tn 1) kui ka 4-korruselised korterelamud (Savi tn 31, Savi tn 39 // 39a). Ümberkaudsete korterelamute ehitisealused pindalad on järgnevad: Savi tn 6 - 701 m², Savi tn 31 - 602 m², Savi tn 39 - 428, 7 m².

5.4. Savi tn 6a kinnistust põhjapoolle jäävad kinnistud (Savi tn 4d, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a) on üldplaneeringu järgi väikeelamumaad, st maa-ala on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, kodusarnased hoolekandeesutused kuni 10-le isikule, garaažid jne) maa-ala. Maksimaalne lubatud korruselisus on kuni 2.

5.4.1. AS Nordeconi ettepanek on, et Savi tn 6a korterelamu korruselisus võiks olla 2, et toimuks sujuv üleminek korterelamutelt väikeelamute alale.

5.4.2. Muuluka tn 1 ja Vaarika tn 1a kinnistutel on algatatud detailplaneering, mille eesmärgiks on moodustada elamu- ja tänavamaa krundid ning määrata ehitusõigus, sh ka ridaelamute püstitamiseks. Ridaelamu moodustavad kolm või enama ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud. Seega on ridaelamute näol tegemist mitme eluruumiga elamuga ning kuigi planeeringuprotsess on veel pooleli, võib siiski märkida, et ridaelamute näol toimub üleminek korterelamutelt üksikelamute alale.

5.4.3. Savi tn 6a korruselisus on kooskõlas üldplaneeringu kui ka piirkonna hoonestuslaadiga. Piirkonda jäävad ka 4-korruselised korterelamud, linnavalitsuse hinnangul on 3-korruseline korterelamu sobiv üleminek 2-korruseliste ridaelamutele ja/või üksikelamutele.

5.5. Projekteerimistingimustega on Savi tn 6a lubatud kinnistu maksimaalne täisehitus kuni 25%, seega on võimalik püstitada kinnistule kuni 403 m² ehitisealuse pinnaga kortermaja. Lubatud on püstitada kuni 3-korruseline kortermaja.

5.6. Projekteerimistingimustega määratakse ehitusõigus 1 hoone püstitamiseks. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine Savi tn 6a kinnistule 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.

5.7. Projekteerimistingimustega määratakse ära lähteandmed, mille alusel projekti koostada. Täpsemad lahendused (sh asendiplaaniline lahendus, hoone kõrgus, ehitisealune pindala jne) selguvad projekteerimise käigus.

Vastavalt projekteerimistingimuste p 6.3 tuleb projekti tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud). Ehitusprojekti menetluse käigus kaalutakse naaberkinnistu omanike kaasamise vajadust. Samas projekteerimistingimuste taotleja vastuskirjaga saadetud esialgsed eskiisid saadeti tutvumiseks nii AS Nordeconile kui ka Savi tn 6 KÜ-le.

5.8. Linnavalitsuse hinnangul ei ole AS Nordeconil subjektiivset õigust nõuda, et ehitusõigus määrataks projekteerimistingimuste asemel detailplaneeringuga, sest tal puudub õigus konkreetsele menetlusliigile. Kui konkreetse menetluse ja selle tulemusega riivatakse isiku õigusi, saab isik kaitsta mh enda menetluslikke õigusi (nt olla menetluses ära kuulatud, mida on tehtud). Isiku subjektiivseid õigusi ei riiva see, kui avalikkust ei olnud menetlusse kaasatud või mõnda muud avalikku huvi kaitsvat normi on rikutud, sest selles osas on tegemist populaarkaebusega.

5.9. PlanS § 125 lg 5 ei anna AS Nordeconile subjektiivset õigust nõuda detailplaneeringu koostamist projekteerimistingimuste asemel. Naaberkinnistu omaniku subjektiivsele õigusele ei viita selle sätte sõnastus ega eesmärk. Säte on ilmselt kehtestatud ehitusõigust taotleva isiku halduskoormuse vähendamise, haldusmenetluse kiirema ja ökonoomsema läbiviimise ning avalike vahendite säästlikuma kasutamise eesmärgil. Sätte rakendamine ei pane AS Nordeconi oma õiguste ja huvide eest seismisel halvemasse menetluslikku olukorda. Seadused tagavad naaberkinnistu omanikule projekteerimistingimuste andmise ja detailplaneeringu koostamise menetluses võrdväärsed võimalused oma õiguste ja huvide kaitsmiseks: õiguse olla menetlusse kaasatud (EhS § 31 lg 3; PlanS § 127 lg 2; haldusmenetluse seaduse (HMS) § 11 lg 1 p 3), õiguse avaldada oma arvamust (EhS § 31 lg 4 p 2; PlanS § 133 lg 1; HMS § 40) ning õiguse, et tema õigusi ja põhjendatud huvisid kaalutakse (EhS § 31 lg 5; PlanS § 10 lg 1; HMS § 4 lg 2). Seega ei halvenda detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste andmine vastuväite esitajate võimalusi oma õigusi ja huve kaitsta. AS Nordeconi huvi eelistada detailplaneeringu koostamise menetlust projekteerimistingimuste andmise menetlusele PlanS § 125 lg 5 ei kaitse. Seega kui PlanS § 125 lg 5 ei anna kaebajatele subjektiivset õigust nõuda detailplaneeringu koostamist, siis ei saa detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste andmine ka sellist õigust rikkuda (vt ka 28.12.2021. a RKHKo nr 3-17-2023).

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Savi tn 6a 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 Savi tn 6a ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.
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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas
linnapea

Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-21-158		Määratud: Tartu Linnavalitsuse 08.03.2022. a korraldusega nr 251
1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Savi tn 6a Ehitisregistri kood: maa-alune garaaž - 121273058 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1612 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine	
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 29.11.2021 nr PTH-21-158	
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 2-36. Lubatud suurim kõrgus: olemasolev. 12,2 m planeeritud maapinnast. Hoone maksimum abs. kõrgus 85,5 m.7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.8. Katusekalle: 0-20°9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.12. Piirded ei ole lubatud13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%.14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Sõidukite juurdepääs lahendada alates Savi tn sõidutee asfaltkattest.15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.	
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">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.	
	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli	

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>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 geomöödistuste 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. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (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 naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.</p>
<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