



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

10.01.2023 nr 52

#### **Tartu linn, Aardla tn 138 projekteerimistingimuste määramine**

03.11.2022. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus PTH-22-117 Aardla tn 138 lasteaia hoone 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.

Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud haridusasutuse maa-ala juhtotstarve. Ränilinna asumis RL7 ehitustingimuste kohaselt on maa-alad üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Uute ühiskondlike hoonete püstitamisel on vajalik kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Maksimaalne korruselisus on 2-4. Olemasolevale lasteaiale võib ehitada peale korruse tehnoseadmetele.

Olemasolev lasteaia hoone on amortiseerunud. Eesmärgiga pakkuda lasteaiale kaasaegseid ruume ja välialasid, on Linnavalitsus otsustanud 2021. a toetusmeetme projekti "Liginullenergiahoone ehitamine" abil püstitada olemasoleva hoone asemele uue hoone ligikaudu samas mahus olemasoleva hoonega. Leidmaks parim linnaruumiline ja arhitektuurne lahendus uue liginullenergiahoone rajamiseks, viis Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond aprillis 2022. a läbi arhitektuurivõistluse. Hoone eskiislahendus koostati vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle.

Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt 5-korruselised tüüpprojekti järgi ehitatud kortermajad, mille vahel paikneb olemasolev, samal perioodil ehitatud kahekorruline lasteaia hoone. Uue hoone korruselisus määratakse samuti kaks korrust, millele lisandub üldplaneeringus kirjeldatud madalam tehniline korrus ventilatsiooniseadmete jt liginullenergiahoonet teenindavate tehnosüsteemide paigutamiseks ja varjamiseks. Lähiala kruntide täisehitus on vabaplaneeringulisele hoonestuslaadile tüüpiliselt madal ja haljastuse osakaal suur. Aardla tn 138 krundi täisehitus säilib ligikaudu olemasolevana, pakkudes võimalust kaasaegse väliruumi rajamiseks lasteaia tarbeks koos haljastusega. Püstitatav hoone sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

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 sätestatut, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Aardla tn 138 kinnistul.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Aardla tn 138 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avaliku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 01.12.2022. a kuni 15.12.2022. a. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute Aardla tn 118, 120, 122, 124 omanikele. Aardla tn 124 korteriühistu poolt vastuväiteid ega ettepanekuid ei laekunud. Aardla tn 118 korteriühistu nõustus tingimuste andmisega.

Aardla tn 120 korteriühistu nõustus tingimuste andmisega ja esitas täiendava küsimuse maakasutuse kompenseerimise kohta projekteeritava kõnnitee osas enda kinnistul. Avalikes huvides vajaliku kõnnitee talumiskohustuse eest makstava tasu suurus selgub sundvalduse seadmise menetluses.

Aardla tn 122 korteriühistu esitas ettepaneku mitte kavandada jalakäijate sissepääsu lasteaia territooriumile Aardla tn 138 kinnistu ja Aardla tn 122 kinnistu vahele ning likvideerida olemasolev sissepääs seoses parkimisprobleemidega. Ettepanek on edastatud projekteerijale teadmiseks ja arvestamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimiseseaduse § 125 lg 5 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. Määrata projekteerimistingimused Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 138 lasteaia 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)  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-22-117</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 10.01.2023. a korraldusega nr 52
---	--

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 138 Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa Kinnistu pindala: 9109 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: lasteaia püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 03.11.2022. a nr PTH-22-117 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li><li>2. Krundi täisehitus: kuni 22% (arvutus näidata asendiplaanil)</li><li>3. Hoonete arv krundil: 1. Lisaks lubatud kuni 1 abihoone (kuni 60 m<sup>2</sup>, kuni 5m kõrge) ja alla 20 m<sup>2</sup> rajatised (nt varjualused).</li><li>4. Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind: 1900 m<sup>2</sup></li><li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Arhitektuurse lahenduse aluseks peab olema arhitektuurivõistluse võidutöö.</li><li>6. Korruste arv: 1 kuni 2. Lisaks väikesemahuline tehnikorrus.</li><li>7. Lubatud suurim kõrgus: 9,5m maapinnast, tehnikorrusel kuni 12m maapinnast.</li><li>8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li><li>9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovivat lahendada osaliselt katuseterrassina.</li><li>10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, betoon, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li><li>12. Piirded: ažuursed, kõrgusega 1,2 - 1,8m. Esitada joonis. Soovitatavalt lahendada piirded koos haljastusega (hekid).</li><li>13. Haljastus: anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, määrata likvideeritavate ja istutatavate puude asukohad ning haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kõrghaljastatud haljasala minimaalne osakaal 20% krundi pinnast.</li><li>14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil.</li><li>15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li><li>16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, numbrimärgil ja välialadel. Vältida valgusreostuse teket ümbritsevatele elamutele.</li></ol>
4. INSENER-	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja</li></ol>

TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 17.1. "Kaugküte" nõudeid.</li> <li>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p17.3. nõudeid.</li> </ol>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- 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 alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu 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 (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207).</li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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 tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</li> <li>4. Soovitame projekt kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri 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.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes