



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.03.2023 nr 284

Tartu linn, Veski tn 7 // 9 // 11 projekteerimistingimuste määramine

26.01.2023. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Veski tn 7 // 9 // 11 kinnistul olemasoleva abihoone lammutamiseks ja uue abihoone püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Ehitusseadustiku § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

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 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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Veski tn 7 // 9 // 11 kinnistu Toometaguse miljööväärtuslikul hoonestusalal, Veski tn 13 ehitismälestise ja Tartu muinsuskaitseala kaitsevööndis korterelamumaaal, 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.

Muinsuskaitseseadus § 61 lg 4 sätestab, et kui ehitise püstitamiseks ja rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitis püstitatakse või rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes käesolevas paragrahvis detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust. Kultuuriministri 24.04.2019. a määrus nr 15 "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" § 2 lg 3 alusel ei pea Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

Kavandataav kuuri ehitamine ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või mälestise säilimist ja vaadeldavust, seetõttu võib loobuda muinsuskaitse eritingimuste koostamisest. 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.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Veski tn 7 // 9 // 11 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avaliku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 17.02.2023. a kuni 03.03.2023. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute, Veski tn 5a, Veski tn 11a, 11a/1, 11a/2, 11a/3, 11a/4, 11a/5, Veski tn 13, Taara pst 1e, Oru tn 6, K. A. Hermannini tn 2, ja 2a omanikele. Naaberkinnistute Veski tn 5a, K. A. Hermannini tn 2 ja K. A. Hermannini tn 2a omanikud andsid oma nõusoleku. Teisi ettepanekuid ega vastuväiteid avaliku väljapaneku ajal 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.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Veski tn 7 // 9 // 11 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 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, Veski tn 7 // 9 // 11 abihoone 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
linnaepea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-23-009	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 14.03.2023. a korraldusega nr 284
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Veski tn 7 // 9 // 11 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 4399 m ² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva abihoone lammutamine ja uue abihoone püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 26.01.2023. a nr PTH-23-009 Muud projektid: Eskiis
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Ehitusala: vt lisa 1.3. Krundi täischitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).4. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet ja abihooned.5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljöopiirkonda.6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 5m planeeritud maapinnast.7. Sokli kõrgis: kuni 0,3m planeeritud maapinnast.8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.9. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus kaldega 15 - 25°.10. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk.11. Avatäited: puitkonstruktsioonis.12. Välisviimistlus: kasutada sarnaselt olemasolevale, puitlaudist, järgida algse laudise mõõtmeid ja profiili. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.13. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud.14. Lammutused: olemasolev abihoone, lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.16. Piirded: Maja tänavaäärse piirdena on lubatud 1,5–2 m kõrgune puitlippidest või metallvarbadest piire. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Piirde kujundus peab lähtuma piirkonna ajaloolistest piiretest. Esitada joonis.17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa vähemalt 20% krundi pinnast.18. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil.

	<p>Parkimiskohtade arvu võib vähendada kuni 76%-ni normist. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>19. Katendid: Eelistatud on munakivist, graniidist klompkivist, riskülikukujulistest graniit-, savi või betoonkividest sillutis.</p> <p>20. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</p> <p>21. 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. ERISEADUS-TEST TULENEVAD NÕUDED	<p>1. Muinsuskaitse: Veski tn 7 // 9 // 11 kinnistu paikneb Tartu muinsuskaitseala kaitsevööndis ja Veski tn 13 ehitismälestise kaitsevööndis.</p>
6. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", muraormidele ning heale projekteerimistavale.</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 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>
7. 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. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 3 IV k) juba eskiisi staadiumis.</p>
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri 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