



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

23.05.2023 nr 567

#### **Tartu linn, Kalevi tn 1 projekteerimistingimuste määramine**

29.03.2023. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Kalevi tn 1 büroohoone (Tartu Kohtumaja) ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 29.04.1999. a otsusega nr 318 kehtestatud Riia, Kalevi, Lille, Tähe tänavatega piirneva ala detailplaneering. Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurilahenduse ja välisviimistluse osas.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud kõrguse või sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, ja p 4 kohaselt arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringuga määratud hoone kõrgust kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi.

Detailplaneeringuga on määratud Kalevi tn 1 krundil hoonete maksimaalseks absoluutkõrguseks 68,00 m (BK77) ehk 68,17 m teisendatuna kehtivasse kõrgussüsteemi (EH2000). Olemasoleva kohtumaja katuse parapeti kõrgus on abs 66,0 7m. Hoone täieliku ümberehitamise käigus on vajalik selle energiatõhususe tõstmiseks katusele hoonet teenindava tehnoorruse rajamine ventilatsioonisüsteemi jaoks. Tehnoorruse jaoks vajalik kõrgus ületab detailplaneeringuga määratud suurimat lubatud kõrgust vähemalt 2 m võrra. Projekteerimistingimustega antakse võimalus tehnoorrus rajada kuni 10% kõrgemana võrreldes planeeringus määratud maksimumkõrgusega. Tehnoorruse paigutamine hoone hoovipoolsele küljele aitab tagada senise arhitektuurikvaliteedi ja kaugvaadete säilimise. Kõrguse tõstmine on minimaalne ja ei oma negatiivset mõju avalikule ruumile, naaberkinnistute ehitusõigusele jm õigustele.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Kalevi tn 1 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avaliku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 26.04.2023. a kuni 10.05.2023. a. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute Lille tn 9 ja 11, Kalevi tn 4 ja 9 ning Soola tn 2 omanikele.

Projekteerimistingimuste eelnõu kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

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. Määrata projekteerimistingimused Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kalevi tn 1 büroohoone (Tartu Kohtumaja) ümberehitamise ja laiendamise 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)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b> <b>HOONE PROJEKTEERIMISEKS</b> <b>nr PTH-23-038</b>		Määratud: Tartu Linnavalitsuse 23.05.2023. a korraldusega nr 567
1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kalevi tn 1 Ehitisregistri kood: 104045147 Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100% Kinnistu pindala: 11657 m <sup>2</sup> Kavandata ehitustegevus: büroohoone (Tartu kohtumaja) ümberehitamine ja laiendamine	
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 29.03.2023 nr PTH-23-038 Kehtestatud planeering: Riia, Kalevi, Lille, Tähe tänavatega piirneva ala detailplaneering (Tartu Linnavalikogu 29.04.1999 otsus nr. 318) Muud projektid: eskiis	
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Krundi ehitusõigus, hoonestusala jmt: vastavalt detailplaneeringule</li><li>2. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li><li>3. Korruste arv: olemasolev. Lisaks lubatud katusele väikesemahuline tehnokorrus tagasiastega tänavapoolsetest fassaadidest (hoovi poolsele küljele).</li><li>4. Lubatud suurim kõrgus: vastavalt planeeringule abs 68,17 m (EH2000), tehnokorrusel abs 70,50 m (ca 26 m hoone esisest maapinnast)</li><li>5. Säilitada olemasolev parapeti kõrgus ja põhimahu katusekuju.</li><li>6. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, arvestades hoone algupärase arhitektuurikeelega.</li><li>7. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal nähtaval kohal (näidata joonistel).</li><li>8. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li></ol>	
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile.</li><li>2. Tehnosüsteemide kavandamisel hoone välispinnale järgida Tartu linna üldplaneeringu p 1.2.14. nõudeid.</li><li>3. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 17.1. "Kaugküte" nõudeid.</li><li>4. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p17.3. nõudeid.</li></ol>	
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kalevi tn 1 paikneb Tartu arheoloogilise kultuurikihi piirkonnas, kus kaevetööde tegemise korral tuleb juhendada Tartu linna üldplaneeringu ptk 9.3. nõuetest. Kultuurikihi avastamisel teavitada kultuuriväärtuste teenistuse miljööväärtuste peaspetsialisti ja teostada uuringud.</li></ol>	
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli</li></ol>	

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>2015. a määrusele nr 97 "<u>Nõuded ehitusprojektile</u>", olulise rekonstrueerimise korral energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</p> <p>3. 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>4. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</p> <p>7. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.</p>
7. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse:</p> <p>1.2. Päästeameti Lõuna päästekeskus.</p> <p>1.3. kinnistu (kaas-) omanikud.</p> <p>1.4. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p> <p>2. Soovitame projekt kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.</p>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <u>www.ehr.ee</u> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär