



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.12.2023 nr 1298

Tartu maakond, Kandiküla, Kandi tee 18 projekteerimistingimuste määramine

1. Asjaolud

1.1. 09.10.2023. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla. Kandi tee 18 kinnistule abihoone püstitamiseks.

1.2. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Ehitusseadustiku § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks. Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus või üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone püstitamiseks ja ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 3 alusel arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel üldplaneeringus määratud tingimusi.

1.3. Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Kandi tee 18 kinnistu väikeelamumaal, mis 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.

1.4. Kinnistu jääb Kandiküla arhitektuuriasumisse KAN3, kus valdavalt vanades talukohtades hoonestatud maa-alad reserveeritakse laialdaselt väikeelamumaadeks. Uushoonestusalade krundi- ja hoonestusstruktuuri planeerimisel tuleb olemasolevad talukohad integreerida asumi tervikusse.

1.5. Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Kandi tee 18 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avaliku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 08.11.2023. a kuni 22.11.2023. a. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta.

1.6. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute, Kandi tee 16, Ilmatsalu tee 19, Ilmatsalu tee 21, Ristla tee 6 ja Rodimi kinnistute omanikele. Kandi tee 16 omanik andis oma nõusoleku.

1.7. Ilmatsalu tee 19 omanik vaidlustas Tartu linna üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustuse alal oleva Kandi tee 18 kinnistule projekteerimistingimustega ehitusõiguse andmise abihoone püstitamiseks ja soovis täpsustada projekteerimistingimustega lubatud ehitustegevuse ulatust.

2. Ilmatsalu tee 19 omaniku seisukohad

2.1. Ilmatsalu tee 19 omanik on seisukohal, et EhS §-le 26 Kandi tee 18 kinnistule ehitusloakohustusliku abihoone ehitamiseks projekteerimistingimuste alusel ei selgu, kui suurt hoonet plaanitakse.

2.2. Lisaks on naaberkinnistu omanik seisukohal, et ala on detailplaneeringu kohustusega. Kandi tee 18 kinnistu näol ei ole tegemist olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnisasjaga, kuna ei põhja- ega läänesuunas naaberkinnistul hoonestust ei asu ehk „olemasoleva hoonestuse vahele jäämise“ tingimus puudub, viidates PlanS § 125 sätestatule. Naaberkinnistu omanik leiab kokkuvõtvalt, et PlanS § 125 lg 5 ei ole kohaldatav ja vajalik on abihoone püstitamiseks algatada detailplaneering.

2.3. Naaberkinnistu omanik leiab, et projekteerimistingimused on lisaks umbmäärased ja tuleb täpsustada kavandatava ehitustegevuse võimalusi.

3. Tartu Linnavalitsuse seisukohad ja otsus

3.1. Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule asub Kandi tee 18 kinnistu üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega alal ja Kandiküla kompaktse asustuse arengualal, mis on kompaktse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlike väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Ala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

3.2. Kandi tee 18 kinnistul planeerimise kohustust, võrreldes vastuväite esitajale kuuluva kinnistu Ilmatsalu tee 19 osaga, ei ole ja ehitusõigust saab ning võib määrata projekteerimistingimustega. Linnavalitsus peab vajalikuks selgitada, et Tartu Linnavalitsuse 09.03.2021. a korraldusega nr 265 algatati vastuväite esitaja - Kandiküla, Ilmatsalu tee 19 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelanute rajamiseks (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 27.09.2022 korraldus nr 1043). Ilmatsalu tee 19 pidi koostama detailplaneeringu, sest tema arendussoov oli krundi jagamine kaheks kinnistuks ja sealt tulenevalt üksikelanute (koos abihoonetega) püstitamiseks ehitusõiguse määramine. Kandi tee 18 kinnistul on hoonestus juba olemas ja soovitakse uut abihoonet, mistõttu ei rakendu üldplaneeringus märgitu, et üldiselt on maa-ala määratud detailplaneeringu kohustusega alaks.

3.3. Kinnistu lõuna ja põhjapoolsel küljel on kehtivad detailplaneeringud. Kandi tee 18 kinnistust ida ja lõunapoolsed kinnistud on hoonestatud, põhjapoolsel küljel kehtiv „Kandiküla äri- ja tootmispiirkonna detailplaneering“ (2006), on realiseerimata. Kõnealuse detailplaneeringuga on Kandi tee 18 kinnistust põhja küljele planeeritud krunt (pos 4) 19% täisehitusega, kahekorruseline hoone max kõrgusega 9,0 m maapinnast. Kandi tee 18 kinnistust lääne pool asub hoonestamata kinnistu, mille kasutusotstarve on maatulundusmaa. Olemasoleva hoonestuse vahele jäämine ei tähenda, et hoonestatav kinnistu peab paiknema asukohas, kus see on kõigist neljast küljest ümbritsetud hoonestatud kinnistutega, vaid seda tuleb vaadelda laiemalt. Samuti ei tähenda see, et kinnistu peab olema hoonestamata - juba varem hoonestatud kinnistu korral tuleb arvesse võtta ka samal kinnistul asuvat hoonestust. Antud juhul soovitaksegi olemasolevale hoonestusele lisaks ja selle juurde täiendava abihoone püstitamist. Seega on PlanS § 125 lg 5 Kandi tee 18 puhul kohaldatav ja detailplaneeringu koostamine ainult abihoone püstitamiseks ei oleks käesoleval juhul vajalik ega otstarbekas.

3.4. Ehitusseadustik ei näe ette projekteerimistingimuste vaidlustamise võimalust avaliku huvi kaitseks. Käesolevaga ei ole Ilmatsalu tee 19 omanik selgitanud, kuidas abihoone püstitamiseks määratavad projekteerimistingimused põhjustavad temale ülemääraseid negatiivseid mõjusid või rikuvad tema õigusi. Kavandatav abihoone ehitusala on Ilmatsalu tee 19 kinnistust määratud minimaalselt 40 m kaugusele. Detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste andmine ei halvenda Ilmatsalu tee 19 omaniku võimalusi oma õigusi ja huve kaitsta (õigus olla menetlusse kaasatud, õigus avaldada oma arvamust ning õigus, et tema õigusi ja põhjendatud huvisid kaalutakse). Naaberkinnistu omaniku huvi eelistada detailplaneeringu koostamise menetlust projekteerimistingimuste andmise menetlusele PlanS § 125 lg 5 ei kaitse. Seda seisukohta on kinnitanud korduvalt ka Riigikohus.

3.5. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimused ei ole umbmäärased. Projekteerimistingimused on vajalikud lähteandmed ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks. Seega määratakse projekteerimistingimustega siduvalt kindlaks need alused, millest tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamisel. Täpsem lahendus selgubki ehitusloa menetluses.

3.6. Projekteerimistingimused on ehitusloa suhtes eelhaldusakt, millega ehitusluba andev asutus määratleb siduvalt ära ehitise ehituslikud, arhitektuurilised jms tingimused. Vastavalt EhS § 26 lg 4 alusel määratakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või rajatise: 1) kasutamise otstarve; 2) suurim lubatud arv maa-alal; 3) asukoht; 4) lubatud suurim ehitisealune pind; 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus; 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused; 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht; 8) ehitusuuringi tegemise vajadus; 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

3.7. Tegemist on abihoone ehk Kandi tee 18 kinnistul asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise püstitamiseks vajalike tingimustega. Tingimustega antakse üldised parameetrid, millega tuleb hoone projekteerimisel arvestada, sh planeeritava hoone tingliku ehitusala skeem.

3.8. Ilmatsalu tee 19 omanik palus täpsustada kavandatava ehitustegevuse võimalusi. Linnavalitsus täpsustas tingimuste tabelit. Projekteerimistingimuste taotleja soovis püstitada abihoonet ehitisealuse pindalaga 180 m² ja kõrgusea 6 m, mis on arvestades kinnistu suurust (6117 m²) ja olemasoleva hoonestuse ehitisealust pindala (2 hoonet ehitisealuse kogupindalaga 154 m²) antud piirkonnas täiesti aktsepteeritav. Tartu linna üldplaneering lubab üle 5000 m² olemasolevatel elamukruntidel kuni neli abihoonet. Arvestades ettepanekuga täpsustada planeeritava hoone ehitusalust pindala korrigeerisime projekteerimistingimuste p 3.1 alljärgnevalt:

Enne – "Ehitusala: vt lisa 1."

Korrigeerituna – "Ehitusala: vt lisa 1. Abihoone suurim ehitisealune pind kuni 200 m²."

3.9. Arvestades eeltoodut on Linnavalitsus seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 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, Kandiküla, Kandi tee 18, 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
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-23-100	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 19.12.2023. a korraldusega nr 1298
---	--

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Kandiküla, Kandi tee 18 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Kinnistu pindala: 6117 m ² Kavandatav ehitustegevus: abihoone püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 09.10.2023
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 1. Abihoone suurim ehitisealune pind kuni 200 m².2. Krundi täisehitus: kuni 10% (arvutus näidata asendiplaanil)3. Hoonete suurim arv krundil: 1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 50% ehitisealusest pinnast).6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 6m hoone planeeritud ±0,00-st.7. Sokkel: 0,3 - 0,6m planeeritud maapinnast.8. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus kaldega 15 - 30°.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. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.12. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrgusega 1,2 - 1,5m. Vältida plankaedu. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktse haljastatud osad.15. 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.
5. NÕUDED EHI- TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli

	<p>2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, , müranormidele ning heale projekteerimistavale.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev 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. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.</p>
6. 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>
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <u>www.ehr.ee</u> 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