



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.12.2023 nr 1299

Tartu linn, Raua tn 25 projekteerimistingimuste määramine

01.10.2020. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Raua tn 25 korterelamu püstitamiseks. Menetlus peatati omaniku soovil. 01.09.2023. a esitati sama omaniku poolt uus eskiis ja taotlus menetlusega jätkamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

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 Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundile määratud väikeelamumaa juhtotstarve. See tähendab üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga elamu püstitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta. Raua tn 25 asub Taga-Karlova asumis kvartalis TK2, kus üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi säilimise ja hoonestustiheduse ning elanike arvu kasvu eelkõige peatänavate ääres ja kesklinna suunal. Suurim täisehitusprotsent 700 m² kuni 900 m² suurusega kruntidel on 30%. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m-10 m arvestatuna hoone 0-kõrgusest.

Raua tn 25 krunt on hoonestamata. Lähiala hoonestuse moodustavad kahekorruselised üksikelamud ja väikesed, valdavalt kuni nelja korteriga korterelamud. Elamute ehitisealune pind on vahemikus 70-160 m², keskmiselt 120 m². Tänavatel on välja kujunenud ehitusjoon.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga ning üldplaneeringu tingimustega.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avaliku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 27.11.2023. a kuni 10.12.2023. a. Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta. Avaliku väljapaneku jooksul vastuväiteid ega ettepanekuid ei laekunud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt kaasab pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Projekteerimistingimuste kavand saadeti tutvumiseks naaberkinnistute Raua tn 23 ja Kalevi tn 130 omanikele. Kalevi tn 130 omanikud andsid oma nõusoleku. Raua tn 23 omanikud tähtajaks arvamust ei avaldanud.

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.

Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Raua tn 25 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, Raua tn 25 korterelamu 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-20-117	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 19.12.2023. a korraldusega nr 1299
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Raua tn 25. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%. Krundi pindala: 783 m². Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 01.10.2020 nr PTH-20-117.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 1. Hoone pikem külg peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. Sissepääsud otse tänavalt või tänavalt kergesti kättesaadavad.2. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).3. Hoonete arv krundil: 1 korterelamu, kuni 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge).4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind: 160 m².6. Korruste arv: 2.7. Lubatud suurim kõrgus: abs 52,00 m. Räästa/parapeti kõrgus kuni 7 m maapinnast.8. Sokli kõrgus: 0,3–0,7 m maapinnast9. Korterite arv: kuni 5.10. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.11. Katusekalle: 0–15°.12. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovitud lahendada osaliselt katuseterrassina.13. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.15. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrgusega 1,2–1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Haljastuse min osakaal 40% krundi pinnast, kõrghaljastus min 25% haljasalast. Krundi tagaosa peab jääma haljasalaks. Säilitada maksimaalselt krundil kasvav väärtuslik kõrghaljastus.17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, korterelamu puhul: juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Tuginedes kinnistu ligipääsetavusele on võimalik

	<p>täpsustada lõplikku vajalikku parkimiskohtade arvu. Kinnistu ligipääsetavuse väärtusega saab tutvuda siin: https://tartu.ee/et/uurimused/parkimiskohtade-vajaduse-maaramine-tartu-linnas .</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
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. 2. Projekteeritavale hoonele ja selle juurdepääsule ette jäävad olemasolevad elektri- ja tänavavalgustuse kaabelliinid ning õhuliini mast tõsta ümber vastava võrguettevõtte tehniliste tingimuste alusel. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 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). 4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus; 1.2. kinnistu (kaas-) omanikud; 1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 2. Soovitame projekt kooskõlastada arhitektuuriteenistusega 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></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
<p>Lisad: 1. Ehitusala skeem.</p>	

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder
linnasekretär