

19.05.2016. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-16-104 Narva mnt 4 kinnistul õppehoone lammutamiseks ning Narva mnt 4 ja Narva mnt 10 kinnistutele õppehoone püstitamiseks.

Alal kehtib "Vene tn piirkonna detailplaneering" (Tartu LV 27.03.1997 korraldus nr 661). Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või kui detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Tartu Linnavolikogu 01.07.2016 otsusega nr 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringus on Narva mnt 2b, 2d, 4, 10 kinnistutele antud uushoonestusalaga võimalus kuni 4-korruselise õppehoone rajamiseks. Hoonestusala on määratud ideevõistluse alaks, kus hoonete asukoht määratakse võistluse tulemuste selgumisel.

Õppehoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldati veebruarist kuni aprillini 2016. a. arhitektuurivõistlus, mille võidutöö põhjal on koostatud eskiis. Võidutöö alusel koostatud eskiis vastab Tartu kesklinna üldplaneeringus sätestatud tingimustele. Nimetatud eskiis ja Tartu kesklinna üldplaneering on projekteerimistingimuste koostamise aluseks.

Tartu kesklinna üldplaneering näeb ette vastava ala suhtes järgnevad tingimused: "Asum hoonestatakse Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetega. Parkimisalad ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks."

Projekteerimistingimused muudavad detailplaneeringus käsitletud arhitektuurseid tingimusi, hoonestusala kuju ja suurust lähtuvalt kehtivast Tartu kesklinna üldplaneeringust ja hoone eskiisist. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Kinnistu asub Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, arheoloogilises miljööpiirkonnas, Meltsiveski veehaarde väljavoolu kaitsealal ja osaliselt AS Tartu Veevõrk puurkaevu põhjavee katastri numbriga 1266 sanitaarkaitsevööndis. Projekteerimistingimuste kavand saadeti ülevaatamiseks ja lähtetingimuste taotlemiseks Keskkonnaametile. Tingimusi on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti kirjale.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Tartu linna koduleheküljel. Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldatakse ajalehes Postimees. Avalik väljapanek kestab .....2016 kuni .....2016. Projekteerimistingimuste kavand saadetakse tutvumiseks naaberkiinnistu Narva mnt 2d omanikule.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Narva mnt 4 ja Narva mnt 10 kinnistule õppehoone püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.

2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.

4. 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.

Lisa Tartu Linnavalitsuse Istungi protokolliga kantav otsuse nr juurde

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-16-104</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse pp kk aaaa korraldus nr .....
1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Narva mnt 4; Narva mnt 10 Maakasutuse sihtotstarve kinnistute liitmisel: ühiskondlike ehitiste maa 100% Kinnistute pindala: Narva mnt 4: 7203 m <sup>2</sup> ; Narva mnt 10: 4584 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: õppehoone püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 19.05.2016 nr PTH-16-104 Kehtestatud detailplaneering: Vene tn piirkonna detailplaneering (Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997 korraldus nr 661) Kehtestatud üldplaneering: Tartu kesklinna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 01.07.2016 otsus nr 366) 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. Suurim lubatud ehitisealune pind: 6800 m<sup>2</sup></li><li>3. Hoonete arv moodustataval kinnistul: 1</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku ja arvestama ümbritseva linnaruumiga.</li><li>5. Suurim lubatud korruste arv: kuni 4 vastavalt eskiisile</li><li>6. Lubatud suurim abs. kõrgus: vastavalt planeeringule.</li><li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li><li>8. Katusekalle: 0-30°.</li><li>9. Katusekate: vastavalt katusetüübile. Vältida matkivaid materjale.</li><li>10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid ja linnakeskkonda sobilikke kvaliteetmaterjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Tee- ehituslikus osas näidata katendid koos konstruktiivse ristlõikega. Sademevesi lahendada sademeveekanalisatsiooniga.</li><li>12. Haljastus: lahendada asendiplaanil või eraldi haljastusprojektiga.</li></ol>

	<p>Säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Kavandada kõrghaljastus avalikele puhkealadele.</p> <p>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") oma krundil.</p> <p>14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, välialadel ja numbrimärgil.</p> <p>16. Piirded ei ole lubatud.</p>
<p>4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:</p>	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 9.2. "Kaugküte" nõudeid.</p>
<p>5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED:</p>	<p><u>Kinnistu asub Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, arheoloogilises miljööpiirkonnas, Meltsiveski veehaarde väljavoolu kaitsealal, puurkaevu sanitaarkaitsealal.</u></p> <p>1. Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus, ning maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurilelementide säilimine ruumilises kontekstis. Narva mnt 4 ja 10 kruntidele ehitamisel on tähtis säilitada vaade Narva mnt ja Puiestee tänava ristilt tähetornile ning raekoja tornile ja katusele. Projektis esitada vaadete projektsioon.</p> <p>2. Arheoloogilisest miljööpiirkonnast tulenevalt on kaevetöödel vajalik arheoloogiline järelevalve, väärtusliku kultuurikihi ilmnemisel võivad vajalikuks osutada arheoloogilised uuringud. Soovitame teha eelnevalt proovikaevamised.</p> <p>3. Meltsiveski veehaarde kaitsekava ja Keskkonnaameti seisukoha kohaselt on üle 5m sügavuste vundamentide korral vajalik hüdrogeoloogiline ekspertiis.</p> <p>4. Kuni Narva mnt 2d kinnistul asuva puurkaevu (põhjavee kat nr 1266) likvideerimiseni on Veeseaduse § 28<sup>1</sup> lg 1 alusel selle 30m sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud.</p> <p>5. Kui lammutustöödel ilmneb jääkreostust, tuleb see nõuetekohaselt likvideerida.</p>
<p>6. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<p>1. Enne ehitusloa taotlemist on vajalik Narva mnt 4 ja 10 kinnistute liitmine moodustades nendest ühe krundi.</p> <p>2. Lammutatava õppehoone seinas asub <u>geodeetiline märk</u> (kõrgusvõrgu seinareeper) nr 133. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 § 17 lg 4-le on ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas. Kaitsevööndis on keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki, sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.</p>

	<p>Kaitsevööndis ehitustööde tegemine tuleb kooskõlastada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistusega vähemalt 30 päeva enne ehitustegevuse algust. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada taotluse märgi eemaldamiseks või teisaldamiseks taotleja kulul.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>4. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</li> <li>5. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel <a href="http://www.tartu.ee">www.tartu.ee</a> arhitektuuri ja ehituse osakonna asjaajamisjuhiste alt.</li> <li>6. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k).</li> <li>7. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust, muinsuskaitse eritingimustest.</li> <li>9. Projekti koosseisus esitada projektsioon vaadete kohta vastavalt Tartu kesklinna üldplaneeringu Muinsuskaitse ptk p 11.1.2.</li> </ol>
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.</li> <li>2. Projekt soovitame kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt e-posti aadressil <a href="mailto:aeo@raad.tartu.ee">aeo@raad.tartu.ee</a> või paber kandjal Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadress Küüni tn 5 III k tuba 323) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

## Õiend

### Tartu Linnavalitsuse Istungi protokoll kantav otsuse "Narva mnt 4 ja Narva mnt 10 projekteerimistingimuste nr PTH-16-104 avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Põhjused, et projekteerimistingimused muudavad detailplaneeringus käsitletud arhitektuurseid tingimusi, hoonestusala kuju ja suurust lähtuvalt kehtivast Tartu kesklinna üldplaneeringust ja hoone eskiisist, on vajalik Tartu Linnavalitsuse protokoll kantavat otsust projekteerimistingimuste PTH-16-104 avalikule väljapanekule suunamiseks. Vastavad projekteerimistingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Tartu Ülikool soovib Narva mnt 4 ja 10 kinnistutele püstitada uue õppehoone, mille parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldati veebruar kuni aprill 2016. a arhitektuurivõistlus. Võistluse võidutöö alusel koostatud eskiis on esitatud arhitektuuri ja ehituse osakonnale koos projekteerimistingimuste taotlusega.

Kehtiv detailplaneering annab nimetatud kinnistutele järgmise ehitusõiguse:

- Narva mnt 4 krundile 3-korruselise hoone püstitamiseks suurima lubatud täisehitusega 40%. Krundi suuruseks on märgitud 8070 m<sup>2</sup>.
- Narva mnt 10 krundile 4-korruselise kuni 55.00 abs kõrgusega hoone püstitamiseks suurima lubatud täisehitusega 55%. Krundi suuruseks on märgitud 2450 m<sup>2</sup>.

Täisehitusprotsendi arvutus annab seega detailplaneeringu alusel hoonestuseks kruntidel kokku maksimaalselt 4575 m<sup>2</sup> ehitisealust pinda. Hoonestusalad on mõõtudega täpsustamata ja tinglikud.

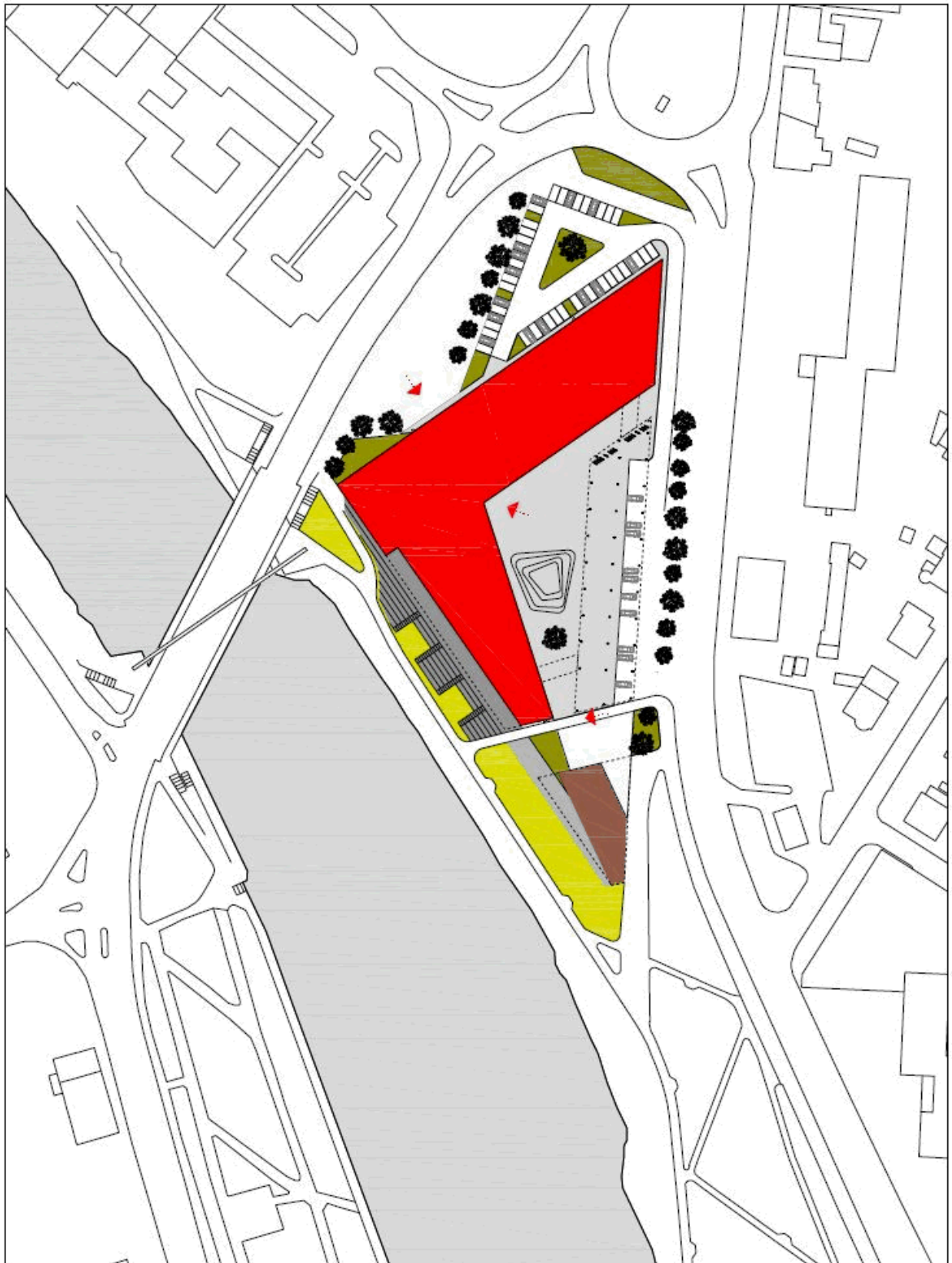
Taotlusega koos esitatud õppehoone eskiis lähtub Tartu Ülikooli poolt etteantud ruumiprogrammist ja kohandab seda Tartu kesklinna üldplaneeringuga alale määratud nõuetega (kõrgus, vaatekoridorid jne). Käesolevate projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala kuju ja paiknemist kinnistutel vastavalt Tartu kesklinna üldplaneeringuga määratud uushoonestusalale. Suurim lubatud ehitisealune pind 6800 m<sup>2</sup> lähtub nimetatud eskiisist ja ületab detailplaneeringuga antud suuruseid.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel avatud menetlusega.

Vaade kinnistutele Vene ja Ujula tänavate ristmikult:



Eskiisi asendiplaan:



architect II	A-001
Taru Ülkool IT-keskus "CONDO" ehitusprojekti	12.05.2016
ASENDIPLAAN	1:500 A1
Arhitekt II	ES
Arhitekt II	Ilmar Toom

Arhitektuurivõistluse võidutöö visualiseering:

