



Kastani 92 naaberkinnistu omanik

03.11.2020 nr 7-12.1/PTH-20-052

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Kastani tn
92 korterelamu-ärihoone püstitamine**

Teavitame Teid kui Kastani tn 92 naaberkinnistu omanikku, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond on algatanud projekteerimistingimuste määramise avatud menetluse Kastani tn 92 kinnisasja suhtes. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10.02.2000 otsusega nr 84 kehtestatud Võru 47a ja sellega piirnevate kruntide detailplaneering.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 p1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimusega täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 alusel detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi, kõrgust, arhitektuurilisi tingimusi ja haljastuse ning liikluskorralduse põhimõtteid.

Detailplaneeringuga on krundile määratud 70% ärimaa ja 30% korruselamumaa sihtotstarve. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 alusel täpsustatakse hoone detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas elamu-büroohoone kasutusotstarvete aluseks olevat krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu. Taotlusega soovite Tartu linna üldplaneeringu alusel määrata krundile 75% elamumaa ja 25% ärimaa sihtotstarbe. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud korterelamumaa juhtotstarve. Kortereelamu maa-alal on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi kasutamise otstarbe muutmiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ning taotlus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel nihutatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Taotlusega soovite rajada hoone põhimahu Võru tn ehitusjoonele. Planeeringuga on naaberkrundil Võru tn 53 määratud hoonestusala 3m kaugusele krundipiirist. Sellest tulenevalt ning eesmärgiga tagada vähemalt 8m tuleohutuskaja kahe hoone vahele, nihutatakse hoonestusala osaliselt Võru tn 53 krundi suunas kuni 5m kauguseni krundipiirist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud hoone kõrgust kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Planeeringuga on määratud suurim lubatud hoone kõrgus krundil abs 72,00m (BK77), mis vastab uues kõrgussüsteemis absoluutkõrgusele 72,17m (EH2000). Krundi maapinna keskmine kõrgus on ligikaudu abs 57,00m (EH2000), st planeeringule vastav suhteline kõrgus maapinnast on ligikaudu 15,2m. Planeeringuga määratud korruselisus on 4-5. Taotlusega soovite realiseerida hoone viiekorruselisena ning võimaldada ruumide kasutusotstarbest tulenevalt piisavat puhaskõrgust, mis võimaldaks tehnosüsteemide paigaldamist lae alla. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korruse arvestuslikuks kõrguseks 3,2m elamis- ja büroopinnal ning 3,5-4m kaubanduspinnal. Sellega seoses soovite tõsta suurimat lubatud kõrgust 10% ulatuses. Eelnevast tulenevalt määratakse projekteerimistingimustega hoone suurimaks lubatud kõrguseks abs 73,70 m. Kõrguse muutmine on minimaalne ja ei oma negatiivset mõju avalikule ruumile, naaberkinnistute ehitusõigusele jm õigustele.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 7 alusel täpsustatakse krundi haljastuse ning liikluskorralduse põhimõtteid. Planeeringuga on juurdepääs krundile ette nähtud Kastani tänavalt ristmiku vahetust lähedusest. Linnaruumilistel ja liiklusohutuse kaalutlustel reserveeritakse krundi ristmiku poolne osa jalakäijatele. Taotlusega soovisite täpsustada ka hoone sügavust, et võimaldada maa-aluse parkimiskorruse rajamist. Linnavalitsus ei pea otstarbekaks maa-aluse korruse sügavuspiirangut seada, kuid projekteerimistingimustega määratakse, et parkimine peab valdavalt olema lahendatud maa-alusel parkimiskorruksel. Tulenevalt hoone peamise kasutusotstarbe muutumisest korterelamuks ja viitena Tartu linna üldplaneeringu punktile 3.2.21, peab krundi hoonestusest vabas osas haljastatav ala jääma üldjuhul suurem kui kõvakattega ala.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel avatud menetlusega. Ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel kaasab kohalik omavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse taotluses märgitud kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud.

Käesolevaga saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi ja hoonestusala skeemi. Palume Teil kooskõlastada projekteerimistingimuste kavand või esitada **hiljemalt 18. novembriks 2020. a.** Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartulv.ee) oma motiveeritud vastuväited. Juhul, kui Te nõustute kavandatud ehitustegevusega, palume Teil saata meile sellekohane nõusolek hiljemalt samaks kuupäevaks.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (Küüni 5 tn III k tuba 321, tel 736 1219).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Signe Sarik

osakonna juhataja asetäitja

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@raad.tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-20-052**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Kastani tn 92</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve</p> <p>olemasolev: tootmismaa 100% ; kavandatav: elamumaa 75%, ärimaa 25%</p> <p>Krundi pindala: 1192 m²</p> <p>Kavandatav ehitustegevus: korterelamu-ärihoone püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 06.04.2020 nr PTH-20-052</p> <p>Kehtestatud planeering: Võru 47a ja sellega piirnevate kruntide detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 10.02.2000 otsus nr 84)</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Hoonestusala: vt lisa 1. Hoone peab paiknema nii Võru kui Kastani tn kohustuslikult ehitusjoonel. Esimesel korrusel tagada aktiivne tänavafraat. Hoonete arv krundil: 1 Suurim lubatud ehitisealune pind: 596 m² Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. <u>Kuna kavandatav hoone paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises asukohas ning eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast, tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks hoonestamise eelselt läbi viia vähemalt 3 kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus (Tartu linna üldplaneeringu p3.3.4. ja 3.3.5.)</u> Korruste arv: 4 kuni 5 Lubatud suurim kõrgus: abs 73,70m Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Tasakatusesga osad soovitatav lahendada osaliselt katuseterrassina. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljööse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Esitada joonis. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine tänavalt nähtavas asukohas. Piirded on keelatud ristmiku piirkonnas. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Ristmiku poolne osa krundist kavandada jalakäijasõbraliku esindusliku tänavaruumina. Autode parkimine peab olema valdavalt lahendatud maa-alusel parkimiskorrusel.

	<p>13. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>14. 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> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.</p> <p>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</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 alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna 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>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</p>
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Hoonetusala skeem