



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.01.2021 nr 87

Kastani tn 92 projekteerimistingimuste määramine

06.04.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-052 Kastani tn 92 korterelamu-ärihoone püstitamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10.02.2000. a otsusega nr 84 Võru 47a ja sellega piirnevate kruntide detailplaneering. Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringu nõudeid.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 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. Taotleja soovib Tartu linna üldplaneeringu alusel määrata krundile 75% elamumaa ja 25% ärimaa sihtotstarbe. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud korterelamumaa juhtotstarve. Korteralamu 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. Taotleja soovib rajada hoone põhimahu Võru tn ehitusjoonel. Planeeringuga on naaberkrundil Võru tn 53 määratud hoonestusala 3 m kaugusele krundipiirist. Sellest tulenevalt ning eesmärgiga tagada vähemalt 8 m tuleohutusküja kahe hoone vahele, nihutatakse hoonestusala osaliselt Võru tn 53 krundi suunas kuni 5 m 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 72,00 m (BK77), mis vastab uues kõrgussüsteemis absoluutkõrgusele 72,17 m (EH2000). Krundi maapinna keskmine kõrgus on ligikaudu abs 57,00 m (EH2000), st planeeringule vastav suhteline kõrgus maapinnast on ligikaudu 15,2 m. Planeeringuga määratud korruselisus on 4-5.

Taotleja soovib realiseerida hoone viiekorruselisena ning võimaldada ruumide kasutusotstarbest tulenevalt piisavat puhaskõrgust, mis võimaldaks tehnosüsteemide paigaldamist lae alla. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korruse arvestuslikuks kõrguseks 3,2 m elamis- ja büroopinnal ning 3,5-4 m kaubanduspinnal. Sellega seoses soovitakse 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 ristmikupoolne osa jalakäijatele. Taotlusega sooviti 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 parkimiskorraldusel. 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 Tartu linna üldplaneeringu p-dele 3.3.4 ja 3.3.5 tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust, kui kavandatav hoone paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises asukohas ning eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast. Kastani tn 92 paikneb Võru ja Kastani tänavate ristmikul ja kesksena kahe miljööväärusliku ala (Karlova ja Kastani tn miljööala) piiril. Viiekorruselisena eristub tulevane hoone märgatavalt ümbritsevast, madalamate valdavalt puitmajadega hoonestatud keskkonnast. Eelnevast tulenevalt sätestatakse projekteerimistingimustega nõue, et parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb hoonestamise eelselt läbi viia vähemalt 3 kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Vastavalt EHS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EHS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel ajavahemikul 04.11.2020. a kuni 18.11.2020. a. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Postimees. Täiendavalt saadeti ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks Võru tn 53 ja Kastani tn 90 omanikele.

Võru tn 53 omanik nõustus projekteerimistingimuste kavandiga. Kastani tn 90 omanik esitas ettepaneku hoonestusala nihutamiseks 5 m kaugusele kinnistute vahelisest piirist, et ehitustegevuse ja ekspluatatsiooni käigus ei oleks vajalik kasutada naaberkinnistut, tagada krundile paremad valgustingimused ja vähendada ehitustegevusest tingitud võimalikke ohtusid. Taotleja nõustus esitatud ettepanekuga.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 Kastani tn 92 korterelamu-ärihoone püstitamise 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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-20-052	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a korraldusega nr 87
---	--

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 92 Maakasutuse sihtotstarve olemasolev: tootmismaa 100% ; kavandata: elamumaa 75%, ärimaa 25% Krundi pindala: 1192 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu-ärihoone püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 06.04.2020 nr PTH-20-052 Kehtestatud planeering: Võru 47a ja sellega piirnevate kruntide detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 10.02.2000 otsus nr 84)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Hoonestusala: vt lisa. Hoone peab paiknema nii Võru kui Kastani tn kohustuslikult ehitusjoonel. Esimesel korrusel tagada aktiivne tänavafont.2. Hoonete arv krundil: 13. Suurim lubatud ehitisealune pind: 596 m²4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. <u>Kuna kavandata 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 p 3.3.4. ja 3.3.5.)</u>5. Korruste arv: 4 kuni 56. Lubatud suurim kõrgus: abs 73,70 m7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Tasakatusesga osad soovitatav lahendada osaliselt katuseterrassina.8. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.10. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Esitada joonis. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine tänavalt nähtavas asukohas. Piirded on keelatud ristmiku piirkonnas.11. 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.12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Ristmiku

	<p>poolne osa krundist kavandada jalakäijasõbraliku esindusliku tänavaruumina. Autode parkimine peab olema valdavalt lahendatud maa-alusel parkimiskorraldusel.</p> <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:	<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. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, mura- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 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 4. Ehitusprojekti alusplaanina 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 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). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Hoonetusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes