



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.12.2018 nr 1354

#### **Jalakakuru tn 6 projekteerimistingimuste määramine**

12.11.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-179 Jalakakuru tn 6 üksikelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada 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 linna üldplaneeringu kohaselt asub Jalakakuru tn 6 kinnistu väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse arenemise.

Käesolevad projekteerimistingimused on Tartu üldplaneeringuga kooskõlas. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

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 eesmärgi on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Jalakakuru tn 6 kinnistul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2; planeerimisseaduse § 125 lg 5 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 Jalakakuru tn 6 üksikelamu 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 /*

Kristina Aabrams  
õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri  
ülesannetes

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**  
**nr PTH-18-179**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
4.12.2018 korraldusega nr 1354

|   |   |
|---|---|
| 1. ÜLDANDMED  | Krundi aadress: Jalakakuru tn 6<br>Ehitisregistri kood: 104040578<br>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa<br>Krundi pindala: 598 m <sup>2</sup><br>Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu rekonstrueerimine ja laiendamine  |
| 2. LÄHTE-MATERJAL:                                  | Projekteerimistingimuste taotlus 12.11.2018 nr PTH-18-179<br>Muud projektid: Eskiis.  |
| 3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED: | <ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: vt lisa 1.</li> <li>Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Planeeritava varjualuse ehitusalune pind kuni 60 m<sup>2</sup>.</li> <li>Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>Korruste arv: elamul - kuni 2, planeeritaval varjualusel - 1.</li> <li>Lubatud suurim kõrgus: põhihoonel kuni 8 m hoone planeeritud ±0,00-st, varjualusel kuni 4m planeeritud maapinnast.</li> <li>Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>Katuse tüüp ja kalle: vaba, põhimahul kalle kuni 45°.</li> <li>Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud ehitada katuseuuke, millede kogupikkus ei ületaks 2/5 räästa pikkusest ja /või paigaldada katuseaknaid.</li> <li>Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>Lammutused: võimaliku lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>Piirded: lahendada kaasaegselt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>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.</li> <li>Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</li> <li>Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol> |
| 4. INSENER-   | <ol style="list-style-type: none"> <li>Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</li> </ol>   |

|  |  |
|--|--|
| TEHNILISED<br>TINGIMUSED:  | 2. Taastuenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.  |
| 5. NÕUDED EHI-<br>TUSPROJEKTI<br>KOOSTAMISEKS:   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</li> <li>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf">https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</a></li> <li>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomöödistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</li> <li>5. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</li> <li>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> <li>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol> |
| 6. KOOSKÕLAS-<br>TUSED JA<br>KAASAMINE:  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). <u>Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehitisregistri projekti menetlusse pärast seda, kui projekt on osakonnas heaks kiidetud.</u></li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</li> </ol>  |
| <b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b> |  |
| Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.  |  |
| Lisad:   | 1. Ehitusala skeem   |

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kristina Aabrams

õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri ülesannetes