



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.05.2023 nr 491

Kardla küla, Andre projekteerimistingimuste määramine ja Tartu Linnavalitsuse 18.12.2018 korralduse nr 1424 kehtetuks tunnistamine

13.03.2023. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Andre kinnistule üksikelamu püstitamiseks.

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

Andre kinnistule on välja antud projekteerimistingimused Tartu Linnavalitsuse 18.12.2018. a korraldusega nr 1424. Kehtivate projekteerimistingimustega on kinnistule lubatud püstitada üks põhihoone ja kaks abihoonet. Kinnistu omanik on teinud uue projekteerimistingimuste taotluse üksikelamu püstitamiseks ja seoses sellega eelmiste projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks.

Ehitusseadustiku § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, kuna soovitakse ehitada väljapoole linna kui asustusüksust, samuti ei ole tegemist alevi ja alevikuga.

Vastavalt ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone püstitamiseks ja ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 3 alusel arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel üldplaneeringu määratud tingimusi.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on krundile määratud maalise asutuse maa-ala juhtotstarve. Maalise asutuse maa-ala on väljapoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid, samuti tootmisalasid, säilitatavaid metsaalasid ning puhke- ja virgestusalasid sh puhkemetsi jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine.

Sirli kinnistu paikneb Kardla küla arhitektuuriasumis KAR2, mis on hajaasustusala koos väärtusliku maastikuga. Kardla on põline mõisaaegne tüüpiline hajaküla, mille väärtus seisneb avatud vaadetega põllumaades ja üksikutes suurte kruntidega talukohtades (suuremad vahemaad talukohtade vahel). Kardla-Vorbuse tee välisringilt avanevad vaated Emajõe orule.

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks säilitada väljakujunenud talumaastik ja miljöo ning väärtuslik põllu- ja metsamaa, samuti jätta avatuks vaated Emajõe orule. Väljaspool asutuse arengu alasid üldplaneeringuga kompaktset, tiheasustuse põhimõttel hoonestusala ette ei nähta. Kruntide uushoonestamisel seni hoonestamata kruntidel tuleb teha viisil, mis kahjustaks võimalikult vähe hajaküla miljööd ja võimalikult suurel määral sulanduks konteksti ning jätaks avatud vaated Emajõe orule.

Elamute ja abihoonete või väikeettevõtluse hoonegruppide ehitisealune pind peab järgima piirkonnale tüüpiliste ajalooliste talukohtade mahtusid. Elamukrundi õueala maksimaalne lubatud suurus on 0,5 ha.

Kardla-Vorbuse maastik on maakondliku tasandi väärtuslik maastik. Maastik hõlmab Kardla ja Vorbuse külade hajapiirkonda ning ulatub piki Emajõe looduslikke ja poollooduslikke kaldaalasiid Tähtvere, Supilinna ja Ülejõe linnaosadesse. Üldplaneeringuga on määratud alal kehtivad Kardla-Vorbuse väärtusliku maastiku kaitse- ja kasutustingimused.

Hajapiirkonna uushoonestuse õuealade ümber kavandada haljastus ja soovitatavalt hekid. Suurte sillutatud platside, müratõkkevallide, päikeseparkide jmt väärtuslikku maastiku sobimatute tehisobjektide rajamine ei ole lubatud.

Tartu linna üldplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvööndit Andre kinnistul 1% tõenäosusega esineda võiva Emajõe ülejutusohu piirini.

Lähiala talukohtade õuealasiid moodustav hoonestus koosneb valdavalt kahekorruselisest viilkatusega üksikelamutest, mille teine korrus on viilkatuse alune korrus ning kuni kahest elamu teenindamiseks mõeldud abihoonest. Püstitatav üksikelamu sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute, Arvo ja Allikavärava kinnistute omanikele.

Allikavärava kinnistu omanik andis telefoni teel suulise nõusoleku, Arvo kinnistu omanikult projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi kohta tagasisidet ei laekunud.

Ühtlasi esitati ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 kohaselt projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga kooskõlastamiseks Transpordiametile ning Põllumajandus- ja Toiduametile, kuna kinnistu asub Vorbuse-Kardla kõrvalmaantee kaitsevööndis ja maaparandussüsteemi alal.

Põllumajandus- ja Toiduameti seisukoht: Andre kinnistu paikneb drenaažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Kärnise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2102360010670/001) maa-alal. Kinnistut läbi edela- kirde suunaline maaparandussüsteemi kraaveesvool. Drenaaži paiknemine kinnistul ei ole takistuseks üksikelamu püstitamiseks ehitusala skeemil näidatud asukohta, sest drenade võimalik vigastamine või likvideerimine ehitustööde käigus ei mõjuta naaberkinnistul paikneva drenaaži toimimist. Lisaks on mõlemal kinnistul vajadusel võimalik drenaaž rekonstrueerida naaberkinnistust sõltumatult ning juhtida drenaaživesi enda kinnistul otse eesvoolukraavi. Põllumajandus- ja Toiduametil puuduvad vastuväited üksikelamu püstitamiseks Andre kinnistul. Kinnistutel paikneva drenaaži säilitamise või rekonstrueerimise vajaduse otsustab üksikelamu projekteerija.

Transpordiameti kooskõlastas Andre kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu tingimustel, et eelnõud täiendatakse Transpordiameti esitatud tingimustega. Tingimused on väljatoodud projekteerimistingimuste tabelis punktides 5.1 kuni 5.14.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja Tartu Linnavalikogu 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 18.12.2018. a korraldus nr 1424.
2. Määrata projekteerimistingimused Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Andre kinnistul üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.

3. 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

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-23-035	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 09.05.2023. a korraldusega nr 491
---	---

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Andre. Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa. Kinnistu pindala: 17707 m ² . Kavandata ehitustegevus: üksikelamu püstitamine.
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 13.03.2023 nr PTH-23-035.
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 1.2. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 250 m².3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet.4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 2 (teine korrus viilkatusealuse korrusena, kaks täiskorrust pole lubatud).6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone ±0.00-st.7. Sokkel: 0,3–0,6 m planeeritud maapinnast.8. Räästajoone kõrgus: Räästa kõrgus peab vastama taluarhitektuuri tüüpilisele räästa kõrgusele (ca 2,5m soklist).9. Katuse tüüp ja kalle: viil- või poolkelpkatus, kaldega 35–45°. Abihoonetel 15–45°.10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovivat lahendada osaliselt katuseterrassina.11. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud paigaldada katuseaknaid.12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.14. Piirded: Lubatud on ažuursed, miljöösse sobivad piirded, soovitatavalt koos hekkidega, hoonestuse õuealade ümber (õueala lubatud mahus). Mujal krundil ja eelkõige teede ääres on piirded keelatud. Lubatud ei ole sepiäiad, betoonmüürid jmt maapiirkonda sobimatud lahendused. Esitada joonis.15. Haljastus: säilitada olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus hoonetest ja rajatistest vabaks jääval alal. Õueala ümbritseda soovitatavalt kõrghaljastuse ja hekkidega, kasutada kohalikke liike.16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).

	18. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
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. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3 nõudeid.</p>
5. TRANSPORDIAME TI ESITATUD TINGIMUSED:	<p>1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.</p> <p>2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.</p> <p>3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu Transpordiamet ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikke hooneid teekaitsevööndisse.</p> <p>4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>5. Juurdepääs Andre kinnistule kavandada riigitee km 10,67-10,71 vastavalt Transpordiameti nõuetele. Riigitee ristumiskoht peab olema nõuetekohaselt välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne Andre kinnistule mistahes ehitusloakohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist, ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule.</p> <p>6. Transpordiamet on valmis Andre kinnistule ristumiskoha ehitamist nende näidislahenduse alusel. Selle eelduseks on geodeetilise alusplaani koostamine võimalike olemasolevate tehnovõrkude ja kitsenduste väljaselgitamiseks. Geodeetiline alusplaan koos vabas vormis koostatud ning digitaalselt allkirjastatud ristumiskoha ehitamise avaldusega saata Transpordiametile maantee@transpordiamet.ee. Geodeetilise alusplaani koostamise järgselt kaalub Transpordiamet ristumiskoha ehitamiseks näidislahenduse väljastamist. Kui näidislahendust kasutada ei saa, tuleb koostada projekt nõuete alusel. Ristumiskoha ehitamiseks (nii näidislahenduse kui projekti alusel) sõlmib Transpordiamet huvitatud isikuga (kinnistu omanik või volitatud esindaja) ristumiskoha ehitamise lepingu. Kõik ristumiskoha ehitamisega seotud kulud kannab huvitatud isik.</p> <p>7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada juhendi "Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine" kohased nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).</p> <p>8. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.</p> <p>9. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti</p>

	<p>seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletud alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.</p> <p>10. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandataavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada rajamine kinnisel meetodil.</p> <p>11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Transpordiamet ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine Transpordiametile.</p> <p>12. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Sademeveet ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.</p> <p>13. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatud (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofotot).</p> <p>14. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.</p>
6. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada 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.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist.</p> <p>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).</p> <p>4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p>
7. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse:</p> <p>1.2. Päästeameti Lõuna päästkeskus;</p> <p>1.3. Transpordiamet;</p> <p>1.4. Põllumajandus- ja Toiduamet;</p> <p>1.5. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p>
<p>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär