



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.02.2018 nr 122

#### **Männimetsa tee 36 projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks**

29.01.2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-18-016 Männimetsa tee 36 üksikelamu püstitamiseks.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisestuse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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 Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundile määratud väikeelamumaa juhtotstarve. See tähendab üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Männimetsa tee 36 asub Ihaste asumis kvartalis II, kus üldplaneering seab eesmärgiks suvilate järk-järgulise asendamise üksikelamutega. Lubatud on üksikelamute ja paariselamute ehitamine. Kortermajade ehitamine ei ole lubatud. Krundi suurim lubatud täisehitus on 30%. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri.

Taotleja soovib krundil lammutada olemasoleva aiamaja ja püstitada uue üksikelamu. Kinnistul asub aiamaja (ehitisregistri kood 104041923) ehitisealuse pinnaga 115 m<sup>2</sup>.

Lähiala hoonestuse moodustavad ühe- ja kahekorruselised valdavalt lame- või viilkatusega suvilad ja üksikelamud. Täiendavalt on kruntidel lisaks põhihoonetele ka abihooneid. Keskmise täisehitus jääb 10-20% vahemikku. Hoonestus on madala tihedusega, haljastatud ala osakaal krundist on suur.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul on üldplaneeringu ning asumi hoonestusstruktuuri ja -laadiga kooskõlas kuni kahekorruselise üksikelamu püstitamine Männimetsa tee 36 krundile ning krundi suurim lubatud täisehitus 20%.

Kavandatav ehitustegevus vastab üldplaneeringus määratud tingimustele, sobib mahuliselt ja otstarbalt lähikeskkonda ning arvestab hoonestuslaadiga. 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 täidetud on PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud eeldused ja eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatut, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Männimetsa tee 36 kinnistul.

Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 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. Määrata projekteerimistingimused Männimetsa tee 36 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 /*  
Jüri Mölder  
linnasekretär

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-18-016</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 13.02.2018. a korraldusega nr 122
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Männimetsa tee 36 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1262 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 29.01.2018. a nr PTH-18-016 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. Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil), lisaks lubatud 1 abihoone.</li> <li>3. Hoonete arv krundil: 1 elamu, 1 abihoone (kuni 60 m<sup>2</sup>, kuni 5m kõrge)</li> <li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>5. Korruste arv: kuni 2.</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud maapinnast.</li> <li>7. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0-45°.</li> <li>8. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovivat lahendada osaliselt katuseterrassina.</li> <li>9. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud ehitada vintskappe, mille kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas) või paigaldada katuseaknaid.</li> <li>10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>12. Piirdeid: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada krundil kasvavad põlispuud.</li> <li>14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</li> <li>2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 13.8 nõudeid.</li> </ol>
	1. Lammutamise osa esitada ehitusprojekti koosseisus.

<p>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</li> <li>Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.</li> <li>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>Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud 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>Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
<p>6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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>Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusest tulenevad ehituslikud piirangud).</li> <li>Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<p><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></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
<p>Lisad:</p>	<p>1. Ehitusala skeem</p>

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder  
linnasekretär