



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.06.2019 nr 609

#### **Rukkilille tn 1 projekteerimistingimuste määramine**

22.05.2019. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-19-084 Rukkilille tn 1 olemasoleva aiama ja lammutamiseks ja uue üksikelamu püstitamiseks.

Rukkilille tn 1 kinnistule on Tartu Linnavalitsuse 03.07.2018. a korraldusega nr 719 väljastatud projekteerimistingimused PTH-18-087 olemasoleva aiama ja laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks üksikelamuks.

Projekteerimise käigus ilmnes, et olemasolevate konstruktsioonide kandevõime ei võimalda katusekorruse peale ehitamist, seega on plaanis hoone maapealne osa lammutada ning püstitada uus üksikelamu.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi 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 ehitise 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 linna üldplaneeringu kohaselt asub Rukkilille tn 1 kinnistu väikeelamumaa, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Maa-ala on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks väljakujunenud keskkonna säilimise ja protsessi jätkumise. Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Tartu 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 eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Rukkilille tn 1 kinnistul.

Võttes aluseks 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 03.07.2018. a korraldus nr 719 "Rukkilille tn 1 projekteerimistingimuste määramine".
2. Määrata projekteerimistingimused Rukkilille tn 1 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 /*

Raimond Tamm

abilinnapea linnapea ülesannetes

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-19-081</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 11.06.2019. a korraldusega nr 609
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Rukkilille tn 1 Ehitisregistri kood: 104018595 (lammutatav aiamaja) Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 967 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva aiamaja lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 20.05.2019. a nr PTH-19-081 Muud projektid: Asendiplaani 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 30% (arvutus näidata asendiplaanil).</li> <li>3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja abihoone.</li> <li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>5. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 80% ehitisealusest pinnast), abihoonel 1.</li> <li>6. Lubatud suurim kõrgus: põhihoonel kuni 8,5 m hoone planeeritud ±0,00-st, abihoonel kuni 5m planeeritud maapinnast.</li> <li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>8. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0 - 45°.</li> <li>9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Võimalikud tasakatusesga osad on soovi korral lubatud lahendada osaliselt katuseterrassina.</li> <li>10. Võimaliku katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud ehitada katuseuuke, millede kogupikkus ei ületaks 2/5 räästa pikkusest ja/või paigaldada katuseaknaid.</li> <li>11. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>12. Lammutused: olemasoleva aiamaja lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.</li> <li>13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>14. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.</li> <li>17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>18. 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, elektri- ja sidevarustusele 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>
5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, 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>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. (Eramul:) Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist.</li> <li>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja taristuministeeriumi 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 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).</li> <li>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline 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 (kaas)omanikele.</li> </ol>
<b>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.</b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes