



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.01.2021 nr 78

**Männimetsa tee 35 projekteerimistingimuste  
määramine ja Tartu Linnavalitsuse 18.12.2018  
korraldus nr 1425 "Männimetsa tee 35  
projekteerimistingimuste määramine" kehtetuks  
tunnistamine**

01.12.2020. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-20-145 Männimetsa tee 35 üksikelamu püstitamiseks.

Männimetsa tee 35 kinnistule on Tartu Linnavalitsuse 18.12.2018. a korraldusega nr 1425 väljastatud projekteerimistingimused elamu laiendamiseks.

Projekteerimise käigus ilmnes, et majanduslikult on otstarbekam lammutada olemasolev elamu ja püstitada uus üksikelamu. Samas soovitakse muuta ehitusala paiknemist nihutades ehitusala 1,5 m võrra naaberkinnistu Männimetsa tee 37 piirile lähemale.

Arvestades eeltoodut on varem väljastatud projekteerimistingimusi (Tartu linnavalitsuse 18.12.2018. a korraldus nr 1425 PTH-18-192) korrigeeritud ja täiendatud alljärgnevalt.

Lisatud on:

- 1) p 3.7 - Sokli kõrgus: 0,4 - 0,6 m planeeritud maapinnast;
- 2) p 3.11 - Lammutused: olemasolev elamu. Lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus;
- 3) muudetud on ehitusala skeemi nihutades tinglikku ehitusala 1,5m võrra lähemale Männimetsa tee 37 poolsele kinnistu piirile.

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 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 linna üldplaneeringu kohaselt asub Männimetsa tee 35 kinnistu väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Maa-alad 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. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud asendiplaani ja vaadete eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Männimetsa tee 35 omanikule ning naaberkinnistute Männimetsa tee 37 omanikule. Männimetsa tee 37 omanik andis oma nõusoleku.

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 Männimetsa tee 35 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 18.12.2018. a korraldus nr 1425 "Männimetsa tee 35 projekteerimistingimuste määramine".
2. Määrata projekteerimistingimused Männimetsa tee 35 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-20-145</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 19.01.2021. a korraldusega nr 78
-------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Männimetsa tee 35 Ehitisregistri kood: 104019261 - lammutatav elamu Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1543 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva elamu lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 01.12.2020. a nr PTH-20-145
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 + 1 abihoone. Abihoone lahendada väikeehitisena - maksimaalne ehitusalune pindala kuni 60 m<sup>2</sup> ning maksimaalne kõrgus kuni 5 m planeeritud maapinnast.</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 hoone ±0,00-st.</li> <li>7. Sokli kõrgus: 0,4 - 0,6 m planeeritud maapinnast.</li> <li>8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>11. Lammutused: olemasolev elamu. Lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.</li> <li>12. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>13. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt kõrgusega 1,2 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>14. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>15. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>16. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</li> <li>17. 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> </ol>

5. NÕUDED EHI- TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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>2. 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 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 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. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</li> <li>2. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.</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)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes