



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.07.2022 nr 706

Rahinge küla Lõuna tee 10 projekteerimistingimuste määramine

27.04.2022. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Rahinge küla Lõuna tee 10 üksikelamu püstitamiseks.

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

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 väljaspool linna kui asustusüksust, samuti ei ole tegemist alevi või 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 üldplaneeringus määratud tingimusi.

Üldplaneeringu järgi jääb Lõuna tee 10 kinnistu maalise asustusega maa-alale. Maalise asustuse maa-ala on väljapoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid, suuremaid tootmisalasid, säilitatavaid metsalasid ning puhke- ja virgestusalasid sh puhkemetsi jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine.

Kinnistu jääb arhitektuuriasumisse RAH1 (Rahinge küla hajaasustusala), Rahinge küla hajaasustusala. Hajaasustuse struktuuri määravad hoonete ja hoonegruppide vaheline kaugus, hoonegruppides olevate hoonete arv, hoonete kaugus teedest, krundi ja õueala suurus jmt.

Kinnistule jääb Kohu-Kurvitsa maaparandusehitise reguleeriv võrk (maaparandussüsteemi kood 2103900020130) kui ka maaparandusühistu tegevuspiirkonna ala.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadeti naaberkinnistu omanikele (Rahinge küla Lõuna tee 12, Kurvitsa tee 12, Pihva küla Kamapõllu kinnistu), Põllumajandus- ja Toiduametile, kui ka Rahinge maaparandusühistule.

Pihva küla Kamapõllu omanik Maaeluministerium ja Rahinge maaparandusühistu nõustasid projekteerimistingimuste kavandiga. Omapoolse vastuskirja saatis projekteerimistingimuste kavandile Põllumajandus- ja Toiduamet, mis edastati ka projekteerimistingimuste taotlejale.

Põllumajandus- ja Toiduamet juhhib tähelepanu, et:

1. kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku (edaspidi drenaaž) on keelatud juhtida heit- ja sademevett ning muud vett, mis pärineb väljastpoolt drenaaži maa-ala, kui selleks puudub Põllumajandus- ja Toiduameti luba. Kui heit- ja sademeeve või muu vee juhtimiseks on vajalik muu luba, tuleb loa andmine kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 47 lg 4);
2. drenaaži maa-alal on keelatud immutada heitvett ja sinna on keelatud rajada istandust, kui selleks puudub Põllumajandus- ja Toiduameti luba. Kui heitvee immutamiseks või istanduse rajamiseks on vajalik muu luba, tuleb loa andmine kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 47 lg 5);
3. kõik maaparandussüsteemi maa-alale kavandatavate ehitiste ja rajatiste projektid tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 50 lg 1).

Linnavalitsus märgib, et vastavalt projekteerimistingimuste p 6.4 tuleb ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Põllumajandus- ja Toiduametile.

Naaberkinnistu omanikelt ega ka Rahinge maaparandusühistult projekteerimistingimuste kavandile ettepanekuid, vastuväiteid ei esitatud.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 1 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 Rahinge küla Lõuna tee 10 üksikelamu püstitamiseks 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 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-22-051**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
05.07.2022. a korraldusega nr 706

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Rahinge küla Lõuna tee 10 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100% Krundi pindala: 19840 m ² Kavandatav ehitustegevus: elamu ja abihoonete püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 27.04.2022. a nr PTH-22-051
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 1. Elamu maksimaalne lubatud ehitisealune pindala kuni 250 m².2. Krundi täisehitus: kuni 5% (arvutus näidata asendiplaanil)3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + kuni 4 abihoonet (1 abihoone maksimaalne lubatud ehitisealune pindala kuni 60 m² ning kuni 5 m kõrge)4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse ja avatud loodusmaastikku sobituva terviku.5. Korruste arv: lubatud kuni 1+ katusekorrus (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast)6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone +/- 0.00-st7. Katus: viilkatus või poolkelpkatus8. Katusekalle: 20-45°9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Vältida maapiirkonda sobimatuid tänavakivi- või asfaltplatse. Sademevesi lahendada oma krundil.12. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. Piirded lubatud ainult elamukrundi õueala ümber, soovitavalt mitte teede ääres. Lahendada ažuursena ja maapiirkonda sobilikuna. Avatud maastikul lahendada piirded koos haljastusega13. Haljastus: soovitavalt kasutada kohalikke puu- ja põõsaliike, anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">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.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada 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. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 3. 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). 4. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Põllumajandus- ja Toiduametile, kuna Lõuna tee 10 asub Kohu-Kurvitsa MPE reguleeriva võrgu maal. 5. Projekti tuleb tutvustada Maaparandusühistule. 6. Soovitame projekt ametitega kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
 Jüri Mölder
 linnasekretär