



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.01.2023 nr 109

#### **Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Nurga projekteerimistingimuste määramine**

22.11.2022. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Nurga kinnistule üksikelamu ja abihoone 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 väljapoole 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.

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, suuremaid 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.

Nurga kinnistu paikneb Kardla küla arhitektuuriasumis KAR1, mis on hajaasustusala. Hajaasutuse struktuuri määravad hoonete ja hoonegruppide vaheline kaugus, hoonegruppides olevate hoonete arv, hoonete kaugus teedest, krundi ja õueala suurus jmt. Uushoonestus tuleb kavandada olemasolevatest talukohtadest eemale, järgides lähipiirkonna hoonete tüüpilisi vahekauguseid, kuid reeglina mitte lähemale kui 100 m (kaugus õuealade vahel). Krundi täisehitusprotsent on 10%.

Lähiala talukohtade õuealasid moodustav hoonestus koosneb valdavalt kahekorruselistest viilkatusega üksikelamutest, mille teine korrus on viilkatuse alune korrus ning kuni neljast elamu teenindamiseks mõeldud abihoonest. Püstitatav üksikelamu ja abihoone sobituvad mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute, Taretaguse, Uue-Kannuska kinnistute omanikele ja Laeva metskond 101 kinnistu omaniku poolt volitatud asutusele.

Taretaguse kinnistu omanik ja Laeva metskond 101 kinnistu omaniku poolt volitatud Riigimetsa Majandamise Keskus andsid oma nõusoleku, Uue-Kannuska kinnistu omanikult projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi kohta tagasisidet ei laekunud.

Ühtlasi esitati ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks Transpordiametile, kuna Nurga kinnistu asub riigimaantee kaitsevööndis.

Ehitusseadustiku § 34 lg 4 p 1 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga kooskõlastamiseks Põllumajandus- ja Toiduametile, kuna Nurga kinnistu paikneb maaparandussüsteemi alal.

Põllumajandus- ja Toiduameti seisukoht:

Nurga maaüksus ja seda teenindav teerajatis asub drenaažikuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Mudaniku (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2103900020030/002) maa-alal. Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest (edaspidi MaaParS) tulenevate nõuetega. Drenaažiga kuivendatud maa-ala maakasutus ei tohi kahjustada drenaažisüsteemi toimimist (MaaParS § 47 lg 6). Nurga maaüksus asub Rahinge Maaparandusühistu tegevuspiirkonnas.

Põllumajandus- ja Toiduamet ei näe takistavaid asjaolusid Nurga maaüksusel maaparanduse kasutusotstarbe lõpetamiseks, kui maaomanikud selleks soovi avaldavad. Vastasel juhul säilib nimetatud kinnistu omanikul igakordne Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastamise või loa taotlemise kohustus, kui kinnistutel kavandatakse ehitamist (MaaParS § 50), heitvee immutamist või kõrghaljastuse rajamist (MaaParS § 47 lg 5). Küll aga tuleb igal juhul tagada omavoliliselt rajatud teerajatis alla jäävate dreene korrasolek, sest nendest sõltub naabruses asuvaltel Metsatare, Suurmetsa ja Künnapuu maaüksustel paikneva maaparandussüsteemi toimimine.

Põllumajandus- ja Toiduamet esitas projekteerimistingimuste kavandis väljatoodud tingimused, millega Nurga maaüksusel hoonete projekteerimisel arvestama peab.

Transpordiameti seisukoht:

Transpordiametil ei ole vastuväiteid Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt tutvumiseks saadetud Nurga kinnistu projekteerimistingimuste kavandi juurde lisatud ehitusala skeemis näidatud ehitusalale.

Lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 3 kooskõlastas Transpordiamet Nurga projekteerimistingimuste eelnõu tingimustel, et eelnõud täiendatakse Transpordiameti esitatud tingimustega. Tingimused on väljatoodud projekteerimistingimuste tabelis.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja Tartu Linnavolikogu 28. juuni 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 Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Nurga kinnistul üksikelamu ja abihoone 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-22-124</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023. a korraldus nr 109
---	--

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Kardla küla, Nurga Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa Kinnistu pindala: 10999 m <sup>2</sup> Kavandata ehitustegevus: üksikelamu ja abihoone püstitamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 22.11.2022 nr PTH-22-124
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 1</li> <li>2. Krundi täisehitus: 10% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet</li> <li>4. Abihoone: kui kavandatava abihoone ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup> ja/või hoone on kõrgem kui 5 m, tuleb taotleda eraldi projekteerimistingimused.</li> <li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>6. Korruste arv: kuni 2 (teine korrus viilkatuse aluse korrusena, kaks täiskorrust pole lubatud).</li> <li>7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone ±0.00-st</li> <li>8. Sokkel: 0,3 - 0,6 m planeeritud maapinnast</li> <li>9. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>10. Katuse tüüp ja kalle: viil- või poolkelpkatus, kaldega 35–45°</li> <li>11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>12. Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud paigaldada katuseaknaid.</li> <li>13. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>15. Piirded: Lubatud ainult elamukrundi õuala ümber, soovitatavalt mitte teede ääres. Lahendada ažuursena ja maapiirkonda sobilikuna. Avatud maastikul lahendada piirded koos haljastusega.</li> <li>16. Haljastus: säilitada olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus hoonetest ja rajatistest vabaks jääval alal. Õueala ümbritseda soovitatavalt kõrghaljastusega ning hekkidega, kasutades kohalikke liike.</li> <li>17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri oma krundil.</li> <li>18. Aadressitähis: näha ette teepoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonisel)</li> <li>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel</li> </ol>
4. INSENER- TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline 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 p17.3. nõudeid.</li> </ol>

<p>5. PÕLLUMAJANDUS- JA TOIDUAMETI ESITATUD TINGIMUSED:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projektijooniste alusplaanina kasutada geodeetilist alusplaani, millele on kantud olemasolev põllumajandusdrenaaž. Vajadusel küsida maaparandusehitiste teostusjooniseid Põllumajandus- ja Toiduameti Tartu esindusest (tartump@pta.agri.ee).</li> <li>2. Kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku on keelatud juhtida heit- ja sademevett ning muud vett, mis pärineb väljastpoolt drenaaži maa-ala, kui selleks puudub Põllumajandus- ja Toiduameti luba (MaaParS § 47 lg 4).</li> <li>3. Väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vee (edaspidi lisavesi) juhtimine maaparanduse eesvoolu või kuivenduskraavi tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Kui selle maaparandussüsteemi ühishoiuks, millesse lisavett juhitakse, on moodustatud maaparandusühistu, osaleb maaparandussüsteemi lisavett juhtiv isik maaparandussüsteemi maaparandushoiukulude katmisel Põllumajandus- ja Toiduameti määratud ulatuses (MaaParS § 53).</li> </ol>
<p>6. TRANSPORDIAMETI ESITATUD TINGIMUSED:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.</li> <li>2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.</li> <li>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.</li> <li>4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<a href="http://teeregister.riik.ee">http://teeregister.riik.ee</a>) põhiseid teede numbraid ja nimetusi.</li> <li>5. Juurdepääs kavandada riigitee nr 22102 Vorbuse-Kardla km 15,036 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte kavandada.</li> <li>6. 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, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavaid leevendusmeetmeid ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.</li> <li>7. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigiteede alustele maaüksustele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteedega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.</li> <li>8. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.</li> </ol>

	<p>9. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.</p> <p>10. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks</p>
6. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, 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 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></p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilisest 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>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207).</p> <p>2. Kinnistule ehitatavate hoonete ja rajatiste ehituslubade eelnõud tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga ja vajadusel Transpordiametiga.</p>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri 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