



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.02.2024 nr 130

#### **Tartu linn, Sõnajala tn 11 projekteerimistingimuste määramine**

20.12.2023. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõnajala tn 11 kinnistule üksikelamu püstitamiseks ja sellega seoses kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10.05.2001. a otsusega nr 348 kehtestatud Vana-Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viia aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sh hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati Sõnajala tn 11 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena avalikku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tartu linna koduleheküljel 18.01.2024 kuni 01.02.2024. a (k.a). Lisaks avaldati ajalehes Postimees teade avaliku väljapaneku kohta. Avatud menetluse ajal vastuväiteid ega ettepanekuid ei laekunud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute, Sõnajala tn 9, Sõnajala tn 13 ja Männimetsa tee 18 omanikele. Sõnajala tn 13 kinnistu omanik andis oma nõusoleku ja Sõnajala tn 9 kinnistu omanik andis oma nõusoleku juhul, kui Sõnajala tn 11 kinnistule kavandatava üksikelamu kõrgus on alla 5,5 m. Sõnajala tn 9 kinnistul oleva üksikelamu kõrgus on 5,9 m.

Kuna alal kehtivas detailplaneeringus on määratud ainult hoone suurim lubatud korruselisus, milleks on kaks täiskorrust, ning hoone suurimat kõrgust pole määratud, tuleb kõrguse osas lähtuda üldplaneeringust. Vastavalt üldplaneeringule asub Sõnajala tn 11 kinnistu Vana-Ihaste arhitektuuriasumis VII, mille ehitustingimuste kohaselt võib hoone suurimaks kõrguseks olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st.

Sõnajala tn 11 kinnistu lähiümbruskonna hoonestus koosneb peamiselt kuni kahekorruselistest kõrgete viilkatustega üksikelamutest ja ühekorruselistest madalatest lamekatusega aiamajadest, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Linnavalitsus on seisukohal, et kuna piirkonnas toimub aiamajade asendamine üksikelamutega, piirkonnas pole välja kujunenud selget hoonestuse kõrgust ja kuna planeeringus on lubatud kavandada kaks täiskorrust, millele võib lisanduda ka katusealune ruum, ei halvenda arhitektuuriasumis sätestatud hoone suurima lubatud kõrgus piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi. Eelnevalt nimetatud põhjustel on projekteerimistingimuste tabelis punktis 3.6. hoone suurimaks lubatud kõrguseks määratud vastavalt üldplaneeringule 8,5 m hoone  $\pm 0.00$ -st. Täpsemalt on Sõnajala tn 11 kinnistule kavandatava hoone mõju Sõnajala tn 9 üksikelamu insolatsioonile võimalik hinnata ehitusloa menetluses standardi EVS EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" alusel, mille kohaselt peab ühele elamispinna ruumile olema tagatud 1,5 tundi katkematut insolatsiooni.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavalikogu 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 Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõnajala tn 11 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
3. Korralduse 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 kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-23-112</b>		Määratud: Tartu Linnavalitsuse 13.02.2024. a korraldusega nr 130
1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõnajala tn 11. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa. Kinnistu pindala: 880 m² Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine.	
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 20.12.2023 PTH-23-112. Kehtestatud planeering: "Vana-Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering" (Tartu Linnavolikogu 10.05.2001. a otsus nr 348). Asendiplaani eskiis.	
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: vt lisa 1.</li> <li>Krundi täischitus: vastavalt detailplaneeringule.</li> <li>Hoonete arv krundil: 1.</li> <li>Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>Maksimaalne lubatud korruselisus: 2.</li> <li>Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone ±0.00-st.</li> <li>Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>Katusekalle: vaba (soovitavalt 20–50 kraadi).</li> <li>Katuseharja suund: vaba (soovitavalt piki tänava telgjoont).</li> <li>Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li> <li>Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. Lubatud on puitaed, hekk, hõre metall- või kiviaed kõrgusega kuni 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Krundi haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40% ja kõrghaljastuse osakaal 10% krundi pinnast.</li> <li>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>Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>	
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised</li> </ol>	

	<p>tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3. nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist.</p> <p>3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist 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>4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse:</p> <p>1.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus;</p> <p>1.2. kinnistu (kaas-) omanikud;</p> <p>1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p>
<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></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	<p>1. Ehitusala skeem.</p>

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes