



Weidenberg OÜ

Teie 25.03.2024

Meie 11.04.2024 nr 7-12.2/PTH-24-017

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Kasesalu tn  
12 kinnistule abihoone püstitamine**

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kasesalu tn 12 kinnistule abihoone püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Projekteerimistingimuste väljastamisel peab arvestama ka üldplaneeringus vastava ala üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kasesalu tn 12 kinnistu Vana- Ihaste asumis (VII) väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneering seab eesmärgiks suvilate üksikelamutega asendamise protsessi jätkumise. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont. Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Kuna Teie poolt esitatud asendiplaani eskiis on eelpool nimetatud nõudega vastuolus, tuleb planeeritav abihoone nihutada vähemalt 8m kaugusele tänava poolsest kinnistu piirist, väljakujunenud ehitusjoonele või sellest taha poole.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 antakse projekteerimistingimused avatud menetluse korras. Projekteerimistingimuste andmise eelnõu pannakse koos seletuskirjaga ning olemasolul muude dokumentidega avalikkusele tutvumiseks välja veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee). Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldatakse ajalehes Postimees. Teate avaldamise kulud tuleb kanda Teil kui projekteerimistingimuste taotlejal.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitatakse projekteerimistingimuste kavand vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Käesoleval juhul saadame projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistu, Lõkktule tn 32 omanikele.

Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Ettepanekud ja vastuväited tuleb esitada kirjalikult e-posti teel aadressil [aeo@tartu.ee](mailto:aeo@tartu.ee). Ettepanekute ja vastuväidete esitamine ei ole Teile kohustuslik.

Kirja lisas on Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavand ja ehitusala skeem. Palume Teil esitada oma nõusolek või põhjendatud vastuväited Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse

osakonnale hiljemalt 20. aprilliks 2024. a. Ühtlasi teeme ettepaneku lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata. Kui peate avaliku istungi korraldamist vajalikuks, andke sellest teada esimesel võimalusel. Peatame selleks ajaks projekteerimistingimuste taotluse menetluse.

Teile antakse võimalus tutvuda enne projekteerimistingimuste andmise otsustamist esitatud ettepanekute ja vastuväidetega ning avaldada nende kohta arvamust.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (Raekoja plats 3, III k, tuba 311, tel 7361 245).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivo-Sven Riet

juhtiv arhitekt

Lisa:     1. Projekteerimistingimuste kavand  
          2. Ehitusala skeem

Margit Savisaar

736 1245 Margit.Savisaar@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED  
HOONE PROJEKTEERIMISEKS  
nr PTH-24-017**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
pp kk aaaa korraldus nr .....

1. ÜLDANDMED	<p>Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kasesalu tn 12</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa</p> <p>Kinnistu pindala: 1027 m<sup>2</sup></p> <p>Kavandata ehitustegevus: abihooone püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 25.03.2024</p> <p>Muud projektid: Eskiis</p>
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. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>4. Korruste arv: 1.</li> <li>5. Lubatud suurim kõrgus: kuni 4,5m hoone planeeritud ±0,00-st.</li> <li>6. Sokkel: kuni 0,2 m planeeritud maapinnast.</li> <li>7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>8. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0 - 35°.</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. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li> <li>12. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Haljastuse min osakaal 40% krundi pinnast.</li> <li>14. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016) oma krundil.</li> <li>15. Jäätmekäitlus: Ehitusprojekti esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.</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 Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli</li> </ol>

	<p>2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, , müranormidele ja heale projekteerimistavale.</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. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse:</p> <p>1.2. Päästeameti Lõuna päästekeskus.</p> <p>1.3. kinnistu (kaas-) omanikud.</p> <p>1.4. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaaladest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded).</p>
<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