



Priit Lõhmus  
VOLUUT OÜ

Teie 12.12.2022  
Meie 21.12.2022 nr 7-12.2/PTH-22-133

**Informatsioon: Ihaste tee 4 üksikelamu  
lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine**

Olete esitanud Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotluse Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ihaste tee 4 kinnistul olemasoleva üksikelamu lammutamiseks ja uue üksikelamu püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Ihaste tee 4 kinnistu Taga-Annelinna asumis (TA3) korterelamumaa, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Tartu Linnavalitsuse 14. märtsi 2000. a korraldusega nr 562 on määratud Ihaste tee 4 erastatava maa sihtotstarbeks väikeelamumaa. Seega on taotlus kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

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.

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 02. jaanuariks 2023. 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 (Küüni 5 tn III k tuba 321, tel 7361 245).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jane Soodla  
osakonna juhataja asetäitja

Lisa:     Projekteerimistingimuste kavand  
         Ehitusala skeem

Margit Savisaar  
736 1245 Margit.Savisaar@tartu.ee

,

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**  
**nr PTH-22-133**

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

1. ÜLDANDMED	<p>Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Ihaste tee 4</p> <p>Ehitisregistri kood: 121395560 - lammutatav elamu</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa</p> <p>Kinnistu pindala: 924 m<sup>2</sup></p> <p>Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva elamu lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 12.12.2022 nr PTH-22-133
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: vt lisa 1.</li> <li>Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil).</li> <li>Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja 1 abihoone.</li> <li>Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>Korruste arv: kuni 2.</li> <li>Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5m hoone planeeritud ±0,00-st.</li> <li>Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0 - 50°.</li> <li>Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Võimalikud tasakatusega osad on soovi korral lubatud lahendada osaliselt katuseterrassina.</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>Lammutused: olemasolev elamu. Lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.</li> <li>Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, oma krundil.</li> <li>Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</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 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 projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 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 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 (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207).</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:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala skeem</li> </ol>