



Transpordiamet

20.10.2025 nr 7-12.2/PTH-25-104

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Pihva küla,  
Jänesmäe kinnistule tootmishoone püstitamine**

Käesoleva kirjaga teavitame Teid, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Pihva küla, Jänesmäe kinnistule tootmishoone 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 koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus või üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Pihva küla, Jänesmäe kinnistu ei asu nimetatud aladel.

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 linna üldplaneeringu järgi jääb Jänesmäe kinnistu tootmismaale ning üldplaneeringuga määratud arhitektuuriasumisse PIH4, kus osaliselt hoonestatud maa-alad reserveeritakse üldplaneeringuga erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika ja juhtfunktsiooni kohase hoonestamise jätkamise. Uute tootmisüksuste ja -tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tegevusele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.

Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Üldplaneeringu järgi on arhitektuuriasumis PIH4 maksimaalne korruselisus 2–3 ning lubatud maksimaalne krundi täisehitus kuni 40%.

Pihva küla Jänesmäe kinnistule on vajalik rajada kinnistule mahasõit Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme teelt, seetõttu saadame Teile tutvumiseks Jänesmäe kinnistule koostatud projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga. Palume Teil kooskõlastada projekteerimistingimuste kavand või esitada hiljemalt **3. novembriks 2025. a (k.a)** Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee) oma motiveeritud vastuväited. Juhul, kui Te nõustute kavandatud ehitustegevusega, palume Teil saata meile sellekohane nõusolek hiljemalt samaks kuupäevaks.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (tel 736 1325).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivo-Sven Riet

juhtiv arhitekt

Lisa:     1. Projekteerimistingimuste kavand.  
          2. Ehitusala skeem.

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**  
**nr PTH-25-104**

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

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Pihva küla, Jänesmäe. Maakasutuse olemasolev sihtotstarve: maatulundusmaa 100%. Kinnistu pindala: 87 049 m². Kavandata ehitustegevus: tootmishoone püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 01.09.2025. Eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusala: vt lisa 1. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind 27 000 m².</li> <li>2. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>3. Korruste arv: kuni 3.</li> <li>4. Lubatud suurim abs kõrgus: 79 m.</li> <li>5. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>6. Katusekalle: 0–10°.</li> <li>7. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>8. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li> <li>10. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. Lubatud ažuursed kuni 2 m kõrgused piirded. Esitada joonis.</li> <li>11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisiselele haljasaladele puhkeala rajamist. Avaparklad liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust.</li> <li>12. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Avatud laoplatse ja teenindusalasid ei ole lubatud kavandada Viljandi maantee ja hoonete ehitusjoone vahele. Viljandi maantee poolne ala kavandada esinduslikult.</li> <li>13. Jäätmekäitus: Ehitusprojekti esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel.</li> <li>14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> <li>15. 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 EHITUSPROJEKTI 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, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</li> <li>3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu geomeetria osakonna infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</li> <li>4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta</li> </ol>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus;</li> <li>1.2. kinnistu (kaas-) omanikud;</li> <li>1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaaladest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded).</li> </ol> </li> <li>2. Soovitame enne ehitusloa taotlemist eskiislahendust tutvustada arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee).</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>