



Riigimetsa Majandamise Keskus

05.12.2024 nr 7-12.1/PTH-24-092

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Tähtvere küla, Avo tee 8 kinnistule elamu püstitamine**

Käesolevaga teavitame Teid kui Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Avo tee 8 naaberkinnistu omanikku, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Avo tee 8 kinnistule üksikelamu püstitamiseks.

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. Avo tee 8 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.

Üldplaneeringu järgi jääb Avo tee 8 kinnistu maalise asustuse maa-alale. Maalise asustuse 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.

Avo tee 8 jääb üldplaneeringuga määratud arhitektuuriasumisse TÄH1 (Tähtvere küla hajaasustusalala). Hajaasustuse struktuuri määravad hoonete ja hoonegruppide vaheline kaugus, hoonegruppides olevate hoonete arv, hoonete kaugus teedest, krundi ja õueala suurus jmt. Säilitada piirkonnale iseloomulik hajaasustuslik hoonestusstruktuur.

Väljaspool asustuse arengu alasid üldplaneeringuga kompaktset, tiheasustuse põhimõttel hoonestamist ette ei nähta. Ühele krundile tohib püstitada ühe elamu ja kuni neli abihoonet. Lubatud korruselisus on kuni 2. Teine korrus tuleb kavandada viilkatuse aluse katusekorrusena.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitatakse projekteerimistingimuste kavand vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada.

Oleme Avo tee 8 omanikku teavitanud, et Avo tee 8 kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Vastavalt projekteerimistingimuste p 3.14 tuleb ehitusprojekti lahendada juurdepääs kinnistule. Seega tuleb naaberkinnistu omanikega teha koostööd ning vajadusel sõlmida juurdepääsutee servituudi lepingud.

Palume Teil kooskõlastada projekteerimistingimuste kavand või esitada hiljemalt **16. detsembriks 2024. 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.

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-24-092**

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

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Avo tee 8. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%. Kinnistu pindala: 4490 m <sup>2</sup> . Kavandata ehitustegevus: üksikelamu püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 07.11.2024.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusala: vt lisa 1.</li> <li>Krundi täisehitus: kuni 10% (arvutus näidata asendiplaanil).</li> <li>Hoonete arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone . Elamu maksimaalne lubatud ehitisealune pind kuni 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li> <li>Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).</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: 30–45°.</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: Piirded on lubatud ainult elamukrundi õueala ümber. Lahendada ažuursena ja maapiirkonda sobilikuna. Esitada joonis.</li> <li>Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016) oma krundil.</li> <li>Jäätmekäitus: Ehitusprojektis 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>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 tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</li> </ol>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“,</li> </ol>

	<p>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 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>1.1. 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 tuleohutusalaaladest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded).</p> <p>2. Soovitame enne ehitusloa taotlemist eskiislahendust tutvustada arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee).</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.