



Transpordiamet

Teie 03.11.2025 nr 7.1-2/25/17914-2
Meie 18.11.2025 nr 7-12.2/PTH-25-104

**Tartu linnas Pihva külas Jänesmäe kinnistul
ehitustegevuse kavandamisest**

Saatsime Teile tutvumiseks Tartu linnas Pihva küla Jänesmäe kinnistule projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga.

Teatasite, et ei nõustu riigiteele nr 92 täiendava ristmiku rajamisega ning olete ka maaomanikule korduvalt selgitanud, et kinnistule saab rajada vaid ühe ristumiskoha, mis on tehnoloogiline juurdepääs Telia Eesti AS sidemasti hoolduseks ja teenindamiseks. Samalt ristumiskohalt ei ole võimalik rajada juurdepääsu arendusalale.

Saatsime Teiepoolse vastuskirja tutvumiseks ka Jänesmäe projekteerimistingimuste taotlejale, kes teatas, et arvestab Transpordiameti seisukohtadega.

Omapoolses vastuskirjas tõite välja, et projekteerimistingimuste kavandis on ebapiisavalt käsitletud tootmishoone juurdepääsu.

Seoses juurdepääsu küsimusega, oleme projekteerimistingimuste p 3.12 täiendanud järgnevalt: riigiteelt nr 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme keelatud uue ristumiskoha kavandamine.

Linnavalitsus juhib tähelepanu, et ehitusloa väljastamise eelduseks on juurdepääsu küsimuse lahendamine. Projekteerimistingimuste väljastamise ülesandeks ei ole kinnistule juurdepääsu lahendamine, vaid juurdepääs tuleb lahendada ehitusprojektis. Projekteerimistingimustega määratakse lähteandmed, mille aluseks ehitusprojekt tuleb koostada.

Saadame Teile tutvumiseks Jänesmäe kinnistule koostatud korrigeeritud projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga. Palume Teil avaldada oma seisukoht projekteerimistingimuste kavandile või esitada hiljemalt **28. 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)

Jane Soodla

osakonna juhataja asetäitja

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. Kavandav 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"> Ehitusala: vt lisa 1. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind 27 000 m². Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Korruste arv: kuni 3. Lubatud suurim abs kõrgus: 79 m. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Katusekalle: 0–10°. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse. Lubatud ažuursed kuni 2 m kõrgused piirded. Esitada joonis. 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. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Riigiteelt nr 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme on keelatud uue ristumiskoha kavandamine. Avatud laoplatse ja teenindusalasid ei ole lubatud kavandada Viljandi maantee ja hoonete ehitusjoone vahele. Viljandi maantee poolne ala kavandada esinduslikult. Jäätmekäitlus: Ehitusprojekti esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja

TEHNILISED TINGIMUSED:	ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 3. Ehitusprojekti alusplaani 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). 4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Päästemeti Lõuna päästkeskus; 1.2. kinnistu (kaas-) omanikud; 1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusala ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded). 2. Soovitame enne ehitusloa taotlemist eskiislahendust tutvustada arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee).
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem.