



Preet Russak  
Kuubik Projekt OÜ

Teie 25.11.2020  
Meie 04.12.2020 nr 7-12.2/PTH-20-140

**Projekteerimistingimuste taotluses: Meloni tn 12  
kinnistu ehitusõigusest**

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Meloni tn 12 kinnistul oleva hoone lammutamiseks ja uue kortermaja püstitamiseks.

Hoone asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kehtestatud Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida üldplaneeringus alale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.

Taotluses olete märkinud, et soovite olemasoleva hoone lammutada ning selle asemel uue korterelamu püstitada. Vastavalt kehtivale üldplaneeringut on miljööalal lammutamine on lubatud vaid juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle hindamiseks tuleb koostada ehitustehniline ekspertiis. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla ehitustehnilises ekspertiisis lõppjäreluste tegemise ajendiks.

Ehitustehnilist ekspertiisi projekteerimistingimuste taotlusega esitatud ei ole. Linnavalitsuse esialgsel vaatlusel ei ole maja seisukord nii amortiseerunud, et seda ei oleks võimalik rekonstrueerida. Seega käesoleva kirjaga tagastame projekteerimistingimuste taotluse ning ka tasutud riigilõivu.

Ehitisregistri admetel jääb kinnistule üksikelamu (ehr kood 104014351), 2 kuuri (erh koodidega [104014352](#) ja [104014353](#)). Meloni tn 12 kinnistu jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi korterelamumaale, seega on lubatud olemasolev elamu ümber ehitada korterelamuks. Miljööalal lähtutakse korteri arvu määramisel põhimõttest (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel), kus korteri kohta peab olema 120 m<sup>2</sup> krundi pinda. Arvestades, et Meloni tn 12 kinnistu pindala on 1035 m<sup>2</sup>, siis maksimaalne korterite arv kinnistul võib olla kuni 8 korterit. Omal kinnistul tuleb lahendada normikohane parkimine, ning haljastuse osakaal peab olema suurem, kui kõvakattega pind. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast.

Soovite olemasolevad abihooned lammutada ja püstitada kinnistule uue abihoone (ehitisealuse pinnaga c 80 m<sup>2</sup>) krundi sügavusse. Hoone püstitamiseks (0-60 m<sup>2</sup> ja üle 5 m kõrge või ehitisealuse pinnaga üle 60 m<sup>2</sup>) tuleb esitada arhitektuuri ja ehitusosakonnale projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel.

Olemasoleva hoone ümberehitamisel tuleb ehitusprojekt koostada vastavalt alljärgnevale juhiste.

### ***Üldnõuded ehitusprojektile:***

1. Ehitusprojekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimismäärustega ja majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormide ja hea projekteerimistavaga.
2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. Soovitame tellida projekt miljöölade projekteerimises kogenud arhitektilt.
3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: [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)
4. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.
5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomöödistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Olemasoleva hoone ehitisealust pinda mittesuurendavate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil).
6. Vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse, kütte või ventilatsiooni muutmise korral esitada vastavad lahendused projekti koosseisus.
7. Asendiplaanil lahendada normikohane jäätmekäitlus ja parkimine (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused Tartu linnas") võimalikult suurel määral oma krundil. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.
8. Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Säilitada krundil kasvavad põlispuud.
9. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
10. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
11. Projekti lisada käesolev kiri ja algse projekti vaated või inventariseerimisjoonised, olemasolul arhiivifotod.

### ***Arhitektuursed nõuded:***

1. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid (soovitavalt hoovipoolsel küljel) või hoovipoolsel osale ehitada vintskappe, mille kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas), kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada katuseräästa pikkusest. Taastada tänavapoolsed ajaloolised katuseuugid.
2. Välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali, vastavalt lai profileeritud värvitud puitlaudis. Maksimaalselt säilitada ja taaskasutada algset laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga.
3. Hoone soojapidavuse parandamiseks tuleb säilitada hoone oluliste detailide proportsioonid (räästa laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes), vähene lisasoojustamine on võimalik vaid juhul, kui dekoor säilib ning kõik aknad ja uksed tuuakse soojustamisel laudvoodri välispinda (projektis anda sõlmejoonised).
4. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Lahendus peab sobima miljöopiirkonda.
5. Välisavatäidete vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone allesjäävate ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni (kahekordne lahusraam) ja materjali. Projektis esitada joonised. Võimalusel tuleb algsena säilinud avatäited restaureerida. Plastramidega aknad keelatud.
6. Ehitusaegsed dekoorielemendid säilitada ja restaureerida, puuduvad taastada. Arhitektuursete detailide (trepid, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jmt) lisamisel hoida hoone ehitusaegset stiili ja järgida hoone kui terviku lahendust.

7. Katus: katusekatteks valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk või kivi. Uuendamisel järgida hoone kui terviku lahendust. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud.
8. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud.
9. Piirded: lahendada projektiga (joonistega) sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Piirdeaia kõrgus 1,2-1,5m, järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Kruntidevaheliseks piirdeks võib olla kas võrk- või lippaed. Projekti koosseisus tuleb anda nii piirete kui väravate joonis.

***Kooskõlastused (kanda projekti asendiplaanile):***

1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207). Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kaasab Päästeameti läbi ehitisregistri ehitusteatise menetlusse.
2. Projekti tuleb tutvustada naaberkrundi omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust (nt halvenevad valgustingimused, tuleohutusest tulenevad ehituslikud piirangud).
3. Projekti tuleb tutvustada krundi (kaas)omanikele.

Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 322) juba eskiisi staadiumis.

***Ehitusteatis ja ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks.***

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartulv.ee