



Raul Mürk
Vara Fond OÜ

Teie 20.09.2022
Meie 20.10.2022 nr 7-12.2/PTH-22-105

Projekteerimistingimuste taotlusest: Kastani tn 81

Lugupeetud Raul Mürk,

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Kastani tn 81 hoone laiendamiseks kuni 33% hoone esialgsest mahust.

Kastani tn 81 hoone püstitamiseks on väljastatud projekteerimistingimused Tartu Linnavalitsuse 15.02.2022 korraldusega nr 177.

Uus projekteerimistingimuste taotlus on esitatud sooviga suurendada hoone ehitisealust pindala juurdeehitatava rõdu näol, kuna ehitisealuse pinna hulka loetakse ka hoone juurde kuuluva rõdu projektsiooni horisontaaltasapinnal vastavalt majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määruse nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg-le 6.

Hoonele on väljastatud ehitisluba hoone püstitamiseks (ehitusloa nr 2212271/16724), hoonele kasutusluba väljastatud ei ole. Seega tuleb koostada uued projekteerimistingimused uue hoone püstitamiseks ning täpsustada projekteerimistingimustega hoone lubatud maksimaalset ehitisealust pindala.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Tartu linna koduleheküljel. Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldatakse ka ajalehes Postimees. Teate avaldamise kulud tuleb kanda Teil kui projekteerimistingimuste taotlejal.

Käesoleva kirjaga saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi. Palun anda tagasisidet hiljemalt **31. oktoobriks 2022. a.** Seoses esitatud ettepanekuga menetleda Kastani tn 81 projekteerimistingimusi avatud menetlusena. Juhul kui nõustute projekteerimistingimuste kavandiga, palume teatada sellest hiljemalt samaks kuupäevaks.

Juhul, kui olete projekteerimistingimuste kavandiga nõus, saadame projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga seisukoha küsimiseks ka naaberkinnistu omanikele kui ka kinnistu kaasomanikele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Merlin Oja
juhataja

Laima-Maria Taal
736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-222-105

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kastani 79 // 81 // 83</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%</p> <p>Krundi pindala: 1835 m²</p> <p>Kavandatav ehitustegevus: korterelamu lammutamine ja uue korterelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 06.12.2021 nr PTH-21-163</p> <p>Hoone ehitustehniline ekspertiis (19.12.2021 töö nr 2127, koostaja Bueno OÜ)</p> <p>Eskiisprojekt (Exit Arhitektid OÜ, töö nr 21032)</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1 3. Elamu suurim ehitisealune pind: kuni 130 m² (122 m²+ 8 m² rõdu). 4. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil). 5. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet + 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge). 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitekturse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. 7. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast). 8. Lubatud suurim kõrgus: 9,5 m planeeritud hoone 0.00-st. Hoone maksimaalne abs. kõrgus 69,57 m. 9. Räästajoone kõrgus: 6,06 m planeeritud hoone 0.00-st. 10. Katus: Viilkatus. Katusekalle sama, mis olemasoleval hoonel. 11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Maksimaalselt säilitada ja taaskasutada algset laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Avatäited: Puit 14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Piirdeaia kõrgus 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada krundil kasvav väärtuslikum kõrghaljastus.

	<p>Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa vähemalt 20% krundi pinnast.</p> <p>17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>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.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</p> <p>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</p> <p>4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu piirkonna geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 3 IV k) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></p>	

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.

Lisad:

1. Ehitusala skeem