



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

20.12.2011 nr 1392

Tähe tn 87 korterelamu rekonstrueerimise ja laiendamise projekteerimistingimuste määramine

21.11.2011. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-11-279 Tähe tn 87 korterelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Alal kehtib Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" (Tartu Linnavolikogu 18.02.2010. a otsus nr 42). Vastavalt teemaplaneeringu punktile 2.2.26 on miljööväärtusega ehitiste laiendamisel lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse korral väiksemad juurdeehitised (rõdud, trepid, trepikojad, verandad, katuseuugid jms). Seega hoovipoolne hoonemaht tuleb lahendada ühekorruselisena või sama kubatuuriga kahekordse verandalaadse juurdeehitusena.

Katuseräästa- ja harja kõrgusi on lubatud muuta vaid erijuhul, kui see on kooskõlas lähiumbruse miljöoga. Arvestades naaberhoonete suurema katusekalde nurgaga ja nende juba väljaehitatud katusealustega, saab lubada Tähe tn 87 korterelamu katuseharja tõstmist maksimaalselt 1,3 meetri võrra.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse § 3 lg 2 p 2 võimaldab ilma detailplaneeringut koostamata laiendada olemasolevat hoonet kuni 33 % hoone maapealsest kubatuurist. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 19 lg 1 ja lg 3, planeerimisseaduse § 3 lg 2 p 2 ja Tartu linna ehitusmääruse § 26 lg 1 ja lg 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata projekteerimistingimused Tähe tn 87 korterelamu rekonstrueerimise ja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-11-279**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
20.12.2011 korraldusega nr 1392

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Tähe tn 87 Maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100% Krundi pindala: 858 m ² Kavandatav ehitustegevus: rekonstrueerimine ja laiendamine
2. LÄHTE- MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 21.11.2011 nr PTH-11-279 Teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“ Arhiivijoonised aastast 1967. a. Eskiisprojekti joonised (korruseplaanid, vaated, lõige, asendiplaan)
3. ARHITEKTUUR- SED JA LINNA- EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlova miljööväärtusega hoonestusosal, kus kehtib teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“. Projekteerimisel ja ehitamisel järgida teemaplaneeringu tingimusi. Lisaks tuleb ehitustegevuse kavandamisel järgida üldplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse VI osas alale kehtestatud nõudeid. Miljööväärtuslikul hoonestusosal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.2. Ehitusala: vt. lisa 23. Krundi täisehitus: 20% (arvutus näidata asendiplaanil)4. Hoonete arv krundil: olemasolev5. Korterite arv: kuni 6 (olemasolev)6. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Vältida ulatuslikke tule müüre nõudvaid lahendusi.7. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 50% ehitusalusest pinnast). Hoovipoolne hoonemaht lahendada ühekorruselisena või sama kubatuuriga kahekordse verandalaadse juurdeehitusena.8. Katuseharja suurim kõrgus: lubatud tõsta kuni 1-1,3 m olemasolevast.9. Räästajoone kõrgus: olemasolev10. Katus: viilkatus; katusekalle: olemasolev.11. Katusekate: valtsplekk või kivi12. Hoone katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid või katuseuuke. Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 1/3 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas).13. Hoone soojapidavuse parandamiseks alustada vahelagede ja põrandate soojustamisest ning olemasolevate konstruktsioonide tihendamisest traditsiooniliste materjalidega (nt takk, linavilt). Hoone oluliste detailide proportsioonid (räästa laius, avatäidete

	<p>asetus seinapinna suhtes) peavad säilima ehitusjärgsetena. Kõik aknad ja ukсед tuua vastavalt algsele olukorrale seinalaudise välispinda.</p> <p>14. Välisavataidete vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone allesjäävate ehitusaegsete avataidete asukohta, suurust, konstruktsiooni (kahekordne lahusraam) ja materjali. Projektis esitada joonised. Algsena säilinud avataited tuleb restaureerida. Keelatud on plastikust, puitaluiniiumist ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine.</p> <p>15. 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.</p> <p>16. Välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali. Kasutada laia laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Matkivad viimistlusmaterjalid pole lubatud. Sokkel krohvitud.</p> <p>17. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Lahendus peab sobima miljöopiirkonda.</p> <p>18. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid.</p> <p>19. Piirded: lahendada projektiga (joonistega) sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Kruntidevaheliseks piirdeks võib olla kas võrk- või lippaed. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Projekti koosseisus tuleb anda nii piirete kui väravate joonis.</p>
<p>4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:</p>	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</p>
<p>5. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<p>1. Ehitusprojekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimismõõtmega ja majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. septembri 2010. a määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuete, müranormide ja hea projekteerimistavaga.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. <u>Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</u></p> <p>3. Ehitusprojekti asendiplaanil eraldi välja tuua: Tähe tn 87 hoone olemasolev kubatuur; ehitusprojekti alusel taotletav hoone maapealne kubatuur; ehitise maapealse osa kubatuuri laienduse suurus %-des.</p> <p>4. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</p> <p>5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500, mis on registreeritud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3, III k).</p> <p>6. Asendiplaanil lahendada normikohane jäätmekäitlus ja parkimine (EVS 843:2003) võimalikult suurel määral oma krundil. Kui täies</p>

	<p>mahus krundil parkimine võimalik ei ole, selgitada autode parkimist tingimusel, et tänaval parkimine ei ole lubatud.</p> <p>7. Heakorrastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Säilitada krundil kasvavad põlispuud.</p> <p>8. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>9. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p> <p>10. Projekti lisada projekteerimistingimused ja algse projekti vaated või inventariseerimisjoonised, olemasolul arhiivifotod.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED: (kanda projekti asendiplaanile)	<p>1. Naaberkruntide Tähe tn 85 ja Tähe tn 83 omanikud.</p> <p>2. Tähe tn 87 kaasomanike enamuse nõusolek.</p> <p>3. Lõuna-Eesti Päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Vanemuise 64 I k).</p> <p>Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni 5 III k tuba 321) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.</p> <p>4. <u>Enne ehitusloa taotlemist tuleb omanikel taotleda hoone arvele võtmist riiklikus ehitisregistris.</u> Taotlemiseks tuleb pöörduda arhitektuuri ja ehituse osakonda.</p>
<p><i>Kooskõlastatud ehitusprojekt esitada A4 formaadis (kahes eksemplaris, üks nendest pappkaantega arhiivikoites) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (Küüni 5 III k tuba 325) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on kaks aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 Linnasekretär