



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.06.2022 nr 620

Pirni tn 2 projekteerimistingimuste määramine

I Asjaolud

1.1. 15.09.2021. a esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Pirni tn 2 üksikelamu püstitamiseks.

1.2. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiis. Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osas.

1.3. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: 1) hoone püstitamiseks, 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks, 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

1.4. PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

1.5. Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Pirni tn 2 väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Kinnistu jääb arhitektuuriasumisse UTM1, kus kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Arhitektuuriasumis on hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ± 0.00 kõrgusest. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri, üle 900 m² suurusega kinnistu täisehituseprotsendiks on 20-25%. Täpsemad arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused määratakse projekteerimistingimustega.

1.6. Kinnistu omanikul on soov lammutada olemasolev ehitis ning püstitada üksikelamu pindala ca 754 m². Arvestades, et kinnistul on hoone, mille ehitisealune pind on suurem kui ümbruskonna elamutel ning olemasolevat hoonet ei ole otstarbekas rekonstrueerida, on linnavalitsus nõus väljastama projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1.7. Linnavalitsus, olles põhjalikult kaalunud esitatud taotlust, on veendumusel, et kavandatav üksikelamu püstitamise eskiislahendus on oma teostuselt võimalik, sest tegemist on hea arhitektuurse lahendusega ning linnaruumi rikastava hoonega, mis sobib ümbritsevasse keskkonda ja arvestab väljakujunenud arhitektuurset mitmekesist olukorda. Eriti tuleb arvestada asjaolu, et sellise mahuga hoone on seal aastakümneid olnud. Erinevatest ajastutest rikkalik arhitektuur sobitub antud piirkonda ja seda toetab ka kehtiv Tartu üldplaneering.

1.7.1. Korrastatud hoone, mis oma olemuselt on kõrgekvaliteetne ehitis, mõjub positiivselt sealsele piirkonnale, sh tõstab ümbritsevate vara väärtust ja parandab elamutest lähtuvat vaadet Pirmi tn 2 kinnistule. Samuti väheneb kasutusest väljas oleva maja kadumisega võimalik kuritegevuse oht ja pahatahtlike isikute omavoli antud kinnistul.

1.8. Tartu Linnavalitsuse 08.03.2022. a korraldusega nr 263 on lõpetatud Pirmi tn 2 krundi detailplaneeringu koostamine ning tunnistatud kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017. a korraldus nr 1213, millega oli algatatud Pirmi tn 2 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks või uute väikeelamute rajamiseks.

1.8.1. Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017. a korraldusega nr 1213 "Pirmi tn 2 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" on sedastatud, et krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16.12.2004. a otsusega nr 377 kehtestatud Pirmi 2 detailplaneering, millega on määratud krundi sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa, hoonete alune pind 754 m², korruselisus 2. Suurim lubatud hoonete arv on 1. Lisaks on samas korralduses selgitatud, et hoonemahu säilitamise soovi korral eelistab linn hoone kasutuselevõttu ridaelamuna. Siiski ei ole tegemist imperatiivse nõudega, vaid soovitusel, mis tähendab, et lubatud on ka muu kasutusotstarbega hoone ehk üksikelamuna kasutuselevõtt on lubatud, kuid ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 754 m².

1.8.2. Eelpool nimetatud korralduse nr 1213 tehtud kaalutlus, kus hoonetealuse pinnana on märgitud 754 m², mis küll erineb ehitisregistris märgitust, on siiski adekvaatsem, millest on tehtud ka varasemad Tartu Linnavalitsuse kaalutlused ja otsused. Korralduses nr 1213 on selgitatud, et olemasoleva hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone ehitisealusest pinnast ja absoluutkõrgusest, mistõttu on aktsepteeritud sellise ehitisealuse pinnaga hoone sobivust antud piirkonda. Linnavalitsus jääb varasemate seisukohtade ja kaalutluste juurde.

1.9. Tartu linna kehtiva üldplaneeringu alusel on Uus-Tammelinna asumi (UTM1) puhul märgitud, et maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Tammelinna väikeelamute piirkonnad, mille hulgas on nii sõjaeelselt linna alla kuulunud maa-alad Soinaste ja Raja tn põhja pool kui ka hilisemad elamualad. Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid.

1.9.1. Asumi eesmärgina on märgitud, et üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinnaale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja –tihedusega hoonestuse arenemise. Seega on kavandatud üksikelamu Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

1.10. Üksikelamust lähtuv mõju (elanike väiksem hulk, müra jm tegurid) on suures osas minimaalsem kui paarismaja või korterelamu puhul. Seetõttu on kavandatava üksikelamu tulemusena ka naabrusõigused kaitstud ega tekita neile õiguste riivet, mis oleks üleliia koormav.

1.11. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavandi oleme saatnud naaberkinnistu omanikele kui ka kinnistul kehtiva planeeringu alale (Pirni tn 2 detailplaneering, kehtestatud 2004. a) jäävatele kinnistute omanikele (Pirni tn 1, 3, 5, Soinaste tn 39, Pirni põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 kui ka Lemmatsi tn 5a, 5b, 5c).

1.12. Võttes arvesse nii kinnistu suurust ja soovitud ehitusõigust, korraldas linnavalitsus projekteerimistingimuste väljastamise avatud menetluse korras eesmärgiga tagada avalikkuse parem teavitatus. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Tartu linna koduleheküljel. Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldati ajalehes Postimees. Avalik väljapanek kestis 24.02.2022. a kuni 7.02.2022. a (ka).

Projekteerimistingimuste kavandile esitasid omapoolsed vastuskirjad Soinaste tn 39, Pirni põik 19 kui ka Pirni põik 9 kinnistu omanikud.

II Soinaste tn 39 kinnistu omaniku vastuskiri

2.1. Soinaste tn 39 kinnistu omanik teatas, et on põhimõtteliselt nõus Pirni tn 2 projekteerimistingimuste kavandiga, kuid palub kaaluda üht aspekti ehitusala asendis ja kavandatava ehitise paiknemises. Kavandatav hoone paikneb praegu minimaalse lubatud 4 meetri kaugusel Soinaste tn 39 piirist. Samuti jääb vastu kinnistu piiri kavandatava eramu kõige kõrgem, kahekorruseline osa.

2.2. Soinaste tn 39 kinnistu omaniku soov on, et ehitustegevus ei kahjustaks Pirni tn 2 ja Soinaste tn 39 kinnistutel paiknevat kõrghaljastust.

2.3. Soinaste tn 39 kinnistu piiri lähedal paiknev Pirni tn 2 hoonetiib on Soinaste tn 39 kinnistu pärastlõuna- ja õhtupäikeses ning halvendab Soinaste tn 39 valgustingimusi soojematel aastaaegadel nimelt neil kellaaegadel, mil aiakasutus on pärast tööpäeva lõppu aktiivsem. Seetõttu palub kaaluda kavandatava eramu nihutamist Soinaste 39 kinnistu piirist kaugemale.

III Pirni põik 19 omaniku vastuskiri

3.1. Kuna ehitustingimuste kohaselt võib Pirni tn 2 kinnistule rajada ka kuni 60 m² suuruse abihoone, soovitakse projekteerimise käigus teada ka selle oletatavat asukohta.

3.2. 2004. aastast kehtiva detailplaneeringu muutmisel palub Pirni põik 19 kinnistu omanik arvestada ja leida lahendused järgmistele küsimustele:

a) vastavalt kehtiva planeeringu punktile 3.2 on ette nähtud lumeladustamine positsiooni 2 (projekteerimistingimusi hõlmav ala) lõunaküljel asuvalle haljasalale. Tänavahooldusettevõtte on seda siiani ka teinud ja lumerohketel talvedel on suur osa lund lükatud just sellele haljasalale. Detailplaneeringu muutmisel ja lumeladustamise lõpetamisel positsioon 2-le, palutakse välja pakkuda uus lahendus;

b) kehtiv detailplaneering näeb ette positsioonil 2 (Pirni tn 2) oleva kõrghaljastuse säilitamist, soovitakse selle säilimist ka kehtiva detailplaneeringu osalise muutmise korral;

c) kehtiva detailplaneeringu järgi paikneb positsioonil 2 (Pirni tn 2) Soinaste alajaam. Eskiisi kohaselt nähakse ette selle ümberpaigutamine positsiooni 2 (Pirni tn 2) lõunapoolsesse serva, kinnistu Pirni põik 19 vastu. Siiani on seda ala talviti kasutatud lumeladustamisalana. Samuti jääb alajaama uue planeeritava asukoha kaitsevööndisse Pirni põik 19 sidekaabel, mille täpne asukoht tuleb täpsustada side-ja elektrikaablite (keskpinge ja tänavavalgustuse) teostusmöödistusest.

Samuti palutakse kaaluda alajaama ümberpaigutamist järgmistele alternatiivsetele aladele: kõrgepingekaablite sisenemisalale Pirni tn 2 kinnistul või enne sissesõiduväravat vasakule jäävale alale. Praegu asub sellel kohal pakendikonteiner, kuid kas on vajalik, et see jääb ka edaspidi Pirni põigu sissepääsuteele? Tõenäoliselt prügi sorteerimise ja kogumise kord tulevikus muutub (kogutakse lokaalselt). Selle lahenduse puhul saaks viia kõrgepingekaablid tänavaalale (kui tehnilised tingimused seda muidugi lubavad). Suureneb suure tehnika ligipääsetavus alajaamale ja kaoks ka vajadus alajaama tarbeks servituudi seadmiseks Pirni 2 kinnistul.

IV Pirni põik 9 omaniku vastuskiri

4.1. Pirni põik 9 kinnistu omanik nõustub, et üksikelamu püstitamine Pirni tn 2 krundile on kindlasti keskkonda kõige paremini sobituv lahendus.

4.2. Pirni põik 19 kinnistu omanik soovib teada, kas kas käesoleva protsessiga jäävad kehtima Pirni tn 2 praeguse detailplaneeringu lahendused (arhitektuurinõuded ehitistele, ehituslikud "0" kõrgused jms) teiste kinnistute osas? See on oluline, et tagada veel hoonestamata kinnistute (Pirni põik 1, 7, 13 ja Lemmatsi 5c) tulevasel hoonestamisel detailplaneeringuga ettenähtud piirkonna arhitektuurne terviklikkus.

4.2. Projekteerimistingimuste punktis 3 on kirjeldatud lubada abihoonet pindalaga 60 m² ja kõrgusega 4 m, mis annab välja väikeeramuse mõõdu. Kuidas määratletakse selle asukoht krundil? Praeguses eskiislahenduses selle hoone paiknemist ei ole kirjeldatud.

Naaberkinnistu omanike vastuskirjad saadeti tutvumiseks ka projekteerimistingimuste taotlejale.

V Projekteerimistingimuste taotleja vastused

5.1. Vastus Soinaste tn 39 kinnistu omanikele

Juhul, kui linnavalitsus on nõus kuivanud tamme likvideerimisega ja asendamisega, saab muuta maja põhiplaani selliselt, et see jääb Soinaste tn 39 piirist ca 8 m kaugusele. Kõrghaljastus on võimaluste piires plaanis säilitada. Lisaks on krundile plaanis istutada uut, aiandis ettekasvatatud kõrgemat haljastust: hekke, puid ja põõsaid. Täpsema lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

5.2. Vastus Pirni põik 9 kinnistu omanikule

Detailplaneeringut muutvaid projekteerimistingimusi taotletakse ainult Pirni tn 2 krundile. Projekteerimistingimused on ainuvõimalik lahendus, laguneva ühiskondliku hoone lammutamiseks ja uue eramu rajamiseks. Tänapäevase seisuga pole abihoonet krundile plaanis ehitada, kõik vajalikud funktsioonid sisalduvad põhihoone mahus. Kui edaspidi tekib vajadus lehtla või muu abihoone ehitamiseks, kooskõlastatakse see naabritega eraldi.

5.3. Vastus Pirni põik 19 kinnistu omanikele

Alajaam nihutati Pirni põik tänavast 4 meetri kaugusele. Pirni tn 2 krundi arvelt kindlasti kõiki linnavalitsuse lumekoristusprobleeme ei lahenda. Olukorra leevendamiseks saab alajaama juurde planeerida lume ladustamiseks ja autode manööverdamiseks üldkasutatava platsi. Alajaam ise vajab ainult juurdepääsu uksele.

VI Linnavalitsuse seisukohad

6.1. Vastavalt naaberkinnistu omanikule soovile ja Pirni tn 2 kinnistu omaniku nõusolekul on Soinaste tn 39 kinnistu piirist ehitusala nihutatud 8 m kaugusele.

6.2. Taotleja on nõustunud nihutama alajaama Pirni põik tänavast 4 meetri kaugusele. Alajaama juurde saab planeerida lume ladustamiseks ja autode manööverdamiseks üldkasutatava platsi. Tartu linna avalike teede heakorra eest (sh lumekoristuse eest) hoolitseb Tartu linnavalitsus. Kuna Pirni tn 2 kinnistu on eraomandis, siis ei saa nõuda, et lumekoristamisel tuleb tagada senine lahendus, st lund ladustatakse eraomandis kuuluvale kinnistule. Samas on Pirni tn 2 omanik nõus jätma ala, kuhu on võimalik vajadusel ladustada lund. Tee hooldustöödel peab arvestama juurdepääse kinnistule, et need oleksid läbipääsetavad. Linnavalitsus märgib, et lumeladustamise võimalus on samuti ka Pirni põik tänavamaa keskel olev haljasalal.

6.3. Vastavalt projekteerimistingimuste kavandi punktile 3.13 tuleb ehitusprojektis anda haljastuse põhimõtteline lahendus. Olemasolevale kõrghaljastusele tuleb anda dendroloogiline hinnang, määrata likvideeritavate ja istutavate puude asukohad ning haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Taotleja sõnul säilitatakse kinnistul olev kõrghaljastus maksimaalselt. Täpsem lahendus selgub ehitusprojekti käigus. Pirni tn 2 ehitustegevus ei tohi kahjustada naaberkinnistute kõrghaljastust.

6.4. Vastavalt projekteerimistingimuste kavandi punktile 4.1 tuleb projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus (vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile). Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid tuleb kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

6.5. Prügikonteinerite, pakendikonteinerite asukohad valitakse vastavalt vajadusele ning Pirni tn 2 ehitusprojekt antud teemat käsitlema ei pea. Selgituseks, et linn ja pakendiorganisatsioon peavad koostöös leidma kohad, kuhu paigutada avalikuks kasutamiseks mõeldud pakendikonteinerid. Nõuded kogumiskohtadele ja nende tihendusele kohalikus omavalitsuses tulenevad pakendiseadusest § 17, mis sätestab, et kui tiheasustusega alal on asustustihedus rohkem kui 1000 elanikku ühel ruutkilomeetril, peab olema vähemalt üks kogumiskoht jäätmevaldajast 500 meetri raadiuses.

6.6. Vastavalt projekteerimistingimustele on hoonete lubatud ehitisealune pind kuni 754 m². Lubatud hoonete arv krundil on lubatud 1 põhihoone + 1 abihoone. Abihoone kohta on märgitud, et abihoone kavandamisel tuleb lahendada see väikeehitisena kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ja maksimaalse kõrgusega kuni 4 m. Projekteerimistingimustega on määratud põhihoone ehitusala. Abihoone ehitusala määratud ei ole. Selle kavandamisel tuleb arvestada, kui juhul, kui abihoone kavandatakse naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m, siis tuleb tutvustada lahendust ka naaberkinnistu omanikele. Samuti tuleb silmas pidada, et abihooneid ei kavandata põhimahust tänavapoole. Samas tuleb kinni pidada ka maksimaalsest lubatavad hoonete ehitisealusest pindalast. Kui kinnistule kavandatakse elamu ehitisealuse pinnaga 754 m², siis täiendavat abihoonet kavandada ei saagi.

6.7. "Pirni tn 2 detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16.12.2004. a otsusega nr 377) on tunnistatud osaliselt kehtetuks Pirni tn 2 kinnistu osas. (Tartu Linnavolikogu 19.05.2022. a otsus nr 34). Teistel planeeringualale jäävatel kinnistutel kehtib planeeringuga määratud ehitusõigus.

6.8. Linnavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Linnavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

6.9. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas. Võttes arvesse PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud, loobub Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Pirni tn 2 kinnistul.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 1 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Määrata projekteerimistingimused Pirni tn 2 üksikelamu püstitamiseks vastavalt korralduse lisale.

2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.

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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-21-126	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 07.06.2022. a korraldusega nr 620
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Pirni tn 2 Ehitisregistri kood: olme ja laboratooriumite hoone (ehitisregistri kood 120835759) Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa 100% Krundi pindala: 3151 m ² Kavandata ehitustegevus: olemasoleva hoone lammutamine ja üksikelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 09.11.2021. a nr PTH-21-126 Eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Ehitusala: vt lisa 12. Hoonete lubatud ehitisealune pind kuni 754 m², teise korruse mahu maksimaalne ehitisealune pind kuni 220 m².3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone (lahendada väikeehitisena kuni 60 m² kuni 4 m kõrge).4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.5. Korruste arv: kuni 26. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone ± 0.00-st7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.8. Katusekalle: kuni 45°9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.12. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Anda olemasolevale kõrghaljastusele dendroloogiline hinnang vastavalt EVSile 939-3:2020, määrata likvideeritavate ja istutavate puude asukohad ning säilitatavate puude juurestiku kaitseala.14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%.

	15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil. 17. Projekti koosseisus esitada lammutusprahi utiliseerimine.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 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 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207). 2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. 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).
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär