



Raigo Saar
Projekto O2 OÜ

Teie 19.11.2020
Meie 03.12.2020 nr 7-14.2/15027

Salme tn 1a abihoonesse tööõpetuse klassi projekteerimine

Lugupeetud Raigo Saar

Soovite Salme tn 1a kinnistule jäävat abihoonet ümber ehitada - osaliselt lammutada ja laiendada. Ehitisregistri andmetel jääb lisaks õppehoonele kinnistule garaaž ehitisealuse pinnaga 123 m². Maa-ameti ortofoto pealt mõõtes on abihooone ehitisealune pindala ca 370 m², kusjuures garaaži küljel olevad abihooned on ehitisregistrisse kandmata.

Palume esmalt välja selgitada, kas konstruktiivselt on tegemist erinevate hoonetega või ühe hoonega. Arvestades asjaolu, et sama ehitisealuse pinnaga hooned on olemas 1995. a ortofotol ning Tartu Linnavalitsuse 02. novembri 1999. a korralduse nr 3020 "Salme 1A hoonete teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramine ja arvamuse andmine maa riigi omandisse jätmise kohta" juures oleval krundi asendiplaanil (fail lisatud), siis on võimalik ehitisregistris andmed korrastada andmete esitamise teatisega. Täidetud ja omaniku (esindaja) poolt digiallkirjastatud andmete esitamise teatis(ed) saata e-postile aeo@tartulv.ee koos alusdokumentidega (vana ehitusprojekt, inventariseerimisjoonised vms), teatise vorm on leitav ehitisregistri avalehe kaudu.

Juhul, kui ehitisregistrisse kandmata lammutatav hoone on konstruktiivselt eraldiseisev ehitis, ei ole hoone registrisse kandmine vajalik. Lammutada tuleb ohutult ning jäätmed sorteerida ja käidelda nõuetekohaselt.

Teatame, et hoone laiendamiseks on vaja projekteerimistingimusi juhul, kui üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoone maht muutub üle 33% hoone esialgsest mahust. Esitatud eskiisi kohaselt hoone maht ei laiene üle 33% hoone esialgsest mahust (juhul, kui olemasolevalt on tegemist ühe tervikliku hoonega). Seega hoone mahu muutus on võimalik üle kontrollida peale andmete korrastamist ehitisregistris.

Hoone asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 6 kehtestatud Karlova miljööväärtslikul hoonestusalal ja ehitismälestise Salme 1a (reg-nr 30446) ja Karlova mõisa pargi maa-alalise ehitismälestise (reg-nr 7100) kaitsevööndites. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida üldplaneeringus alale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.

Olete esitanud ka projekteerimistingimuste taotluse hoone ümberehitamiseks (ehr.ee taotluse nr 2011002/14012). Teatame, et kuna esialgse info põhjal hoone laiendus jääb alla 33% , siis projekteerimistingimuste väljastamise ei ole vajalik. Käesoleva kirjaga tagastame projekteerimistingimuste taotluse (taotlus tagastame ka ehitisregistris). Samuti tagastame ka tasutud riigilõivu.

Hoone ehitusprojekt koostada vastavalt alljärgnevatele juhistele.

Üldnõuded ehitusprojektile:

1. Ehitusprojekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimismõistega ja majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormide ja hea projekteerimistavaga.
2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljöõalade 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
4. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatud konstruktsioonid.
5. Ehitusprojekti alusplaani 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).
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.
8. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.
9. Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Säilitada krundil kasvavad põlispuud.
10. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
11. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
12. Projekti lisada käesolev kiri ja algse projekti vaated või inventariseerimisjoonised, olemasolul arhiivifotod.

Arhitektuursed nõuded:

1. Juurdeehitus peab jääma alla 33% hoone esialgu kavandatud mahust.
2. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
3. Välisviimistlus: krohv ja puit. Silikaattellistest hooneosa krohvida. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga.
4. Õhksoojuspumba välisagregaadid paigutada maapinnale ning valida vähevaadeldav asukoht. Agregaat varjestada.
5. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.
6. Avatäited lubatud ainult puidust raamid. Keelatud on plastikust, puitaluumiiniumist ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine.
7. Arhitektuursete detailide (trepid, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisused jmt) lisamisel järgida hoone kui terviku lahendust.
8. Katus: katusekatteks valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk. Uuendamisel järgida hoone kui terviku lahendust. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud.
9. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud.
10. Lammutused: projekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine.
11. 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 päästekeskus (insenertehniline 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 321) juba eskiisi staadiumis.

Ehitusprojekt mitteelamule esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartulv.ee