



Raigo Saar  
Projekt O2 OÜ

Teie 01.12.2020  
Meie 10.12.2020 nr 7-12.2/PTH-20-144

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Salme tn 1a  
abihoone laiendamine**

Olete esitanud Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotluse Salme tn 1a kinnistu oleva abihoone laiendamiseks.

Ehitisregistri andmetel jääb lisaks õppehoonele kinnistule garaaž ehitisealuse pinnaga 123 m<sup>2</sup>. Olete kirjaga teatanud, et garaaži küljel olevad abihooned on konstruktiivselt eraldiseisvate hoonetega. Esitatud eskiisi järgi laieneb garaaž üle 33% hoone esialgsest mahust, seega ehitusõigus määratakse projekteerimistingimustega.

Allesjäävad abihooned tuleb kanda ehitusregistrisse andmete esitamise teatisega (vt arhitektuuri ja ehitusosakonna kiri 03.12.2020 nr 7-14.2/15027).

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, 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. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Salme tn 1a maakasutuse juhtotstarve kooli maa-ala.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste kavand saadame tutvumiseks naaberkinnistute Pargi tn 6 ja 8 kinnistu omanikele.

Käesoleva kirjaga saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi ning ehitusala skeemi. Palume kooskõlastada projekteerimistingimuste kavand hiljemalt **28. detsembriks 2020 (ka)** või esitada oma motiveeritud vastuväited ja/või ettepanekud.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (tel. 736 1325).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Signe Sarik  
osakonna juhataja asetäitja

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



**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED  
HOONE PROJEKTEERIMISEKS  
nr PTH-20-144**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
pp kk aaaa korraldus nr .....

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Salme 1a</p> <p>Ehitisregistri kood:</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%</p> <p>Krundi pindala: 15827 m<sup>2</sup></p> <p>Kavandata ehituegevus: abihoone laiendamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 01.12.2020 nr PTH-20-144</p> <p>Eskiis</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlvoa miljööväärtuslikul alal ning ehitismälestise Salme 1a (reg-nr 30446) ja Karlova mõisa pargi maa-alalise ehitismälestise (reg-nr 7100) kaitsevööndites. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li> <li>2. Ehitusala: vt lisa 1.</li> <li>3. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li> <li>4. Lubatud suurim kõrgus: olemasolev.</li> <li>5. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>6. Katus: katusekatteks valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk. Uuendamisel järgida hoone kui terviku lahendust. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud.</li> <li>7. Välisviimistlus: krohv ja puit. Silikaattellistest hooneosa krohvida. Sokkel krohvida traditsioonilise krohvida. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>8. Avatäited lubatud ainult puidust raamid. Keelatud on plastikust, puitaalumiiniumist ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine.</li> <li>9. Arhitektuursete detailide (trepid, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jmt) lisamisel järgida hoone kui terviku lahendust.</li> <li>10. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud.</li> <li>11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil.</li> <li>14. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ol>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.</li> <li>2. Õhksoojuspumba välisagregaadid paigutada maapinnale ning valida vähevaadeldav asukoht. Agregaat varjestada.</li> </ol>

<p>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, mura- ja inva määradele ning heale projekteerimistavale.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</li> <li>3. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: <a href="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</a></li> <li>4. 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).</li> <li>5. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</li> <li>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>7. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> <li>8. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ol>
<p>6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</li> <li>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</li> <li>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).</li> <li>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 321) juba eskiisi staadiumis.</li> </ol>
<p><b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
<p>Lisad:</p>	<p>1. Ehitusala skeem</p>