



Raul Mürk  
Vara Fond OÜ

Teie 23.02.2021  
Meie 10.03.2021 nr 7-12.2/PTH-20-101

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Kastani tn  
83 korterelamu püstitamine**

Osakond saatis Teile 11.09.2020 kirjaga nr 7-12.2/PTH-20-101 tutvumiseks Kastani tn 83 korterelamu püstitamise projekteerimistingimuste kavandi. Küsite käesolevaga, kas projekteerimistingimustega oleks võimalik jätta määramata hoovimaja suurima lubatud ehitisealuse pinna ja määrata ainult kogu krundi täisehitusprotsent. See võimaldaks kavandada hoovimaja suuremana ning kavandada hoonele rõdud.

Selgitame Teile, et projekteerimistingimuste kavandis on kolm tingimust, mis reguleerivad Kastani tn 79 // 81 // 83 kinnistule täiendavate hoonete püstitamisel nende ehitisealust pinda. Esiteks on korterelamu maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on tulenevalt lähiala hoonestuslaadist ja krundi võimalustest määratud 150 m<sup>2</sup>. Vastavalt MTM 05.06.2015 määruse nr 57 § 19 lg 5 tuleb ehitisealuse pinna hulka arvestada ka rõdude, lodžade, varikatuste jmt projektsioon. Teiseks on kogu krundi maksimaalseks täisehituseks määratud 30%. Maksimaalne täisehitus on määratud samuti tulenevalt krundi võimalustest, parkimise vajadusest, haljastuse osakaalust jmt. Maksimaalne täisehitus võimaldab vajadusel lisaks ehitusloakohustuslikule korterelamule täiendava abihoone püstitamist. Kolmandaks on reguleeritud, et juhul, kui soovitakse täiendavat abihoone püstitada, peab see olema mõõtmelt selline, et ei tekiks eraldi projekteerimistingimuste andmise kohustust.

Osakond on analüüsinud Teie soovi mitte määrata uuele korterelamule maksimaalset ehitisealust pinda ja leiab, et see ei ole põhjendatud. Rõdud on võimalik lahendada ka määratud ehitisealuse pinna hulgas. Lisaks ei ole ulatuslikud rõdud miljööala iseloomu arvestades sobilikud. Ehitisealune pind on vajalik uuele hoonele määrata, et see sobituks lähipiirkonna hoonete mahtude ja hoonestuslaadiga, säilitades ühtlasi krundil piisavalt haljasala ja normatiivse parkimise rajamise võimaluse. Juhime Teie tähelepanu, et vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele ja Kastani tn 79 ehitusprojekti esimesele versioonile, olete kinnistu hoonetesse kokku kavandanud 15 korterit. Korterehamu parkimisnorm on 1,3 või 1,5 parkimiskohta korterile (olenevalt toalisusest), mis tähendab, et asendiplaanil näidatud parkimisala ei ole hoonete teenindamiseks piisav.

**Palume Teie vastust hiljemalt 19. märtsiks 2021 a. (ka), kas soovite jätkata projekteerimistingimuste menetlust osakonna 11.09.2020 kirja nr 7-12.2/PTH-20-101 lisas toodud kavandi alusel.**

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 alusel saadame seejärel kavandi tutvumiseks ja seisukoha küsimiseks naaberkinnistute Kastani tn 71 // 73 // 75 // 77 ja Kastani tn 87 // 89 // 91, Vaksali tn 9 ja 9a omanikele.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (tel. 736 1219).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee