



Kastani tn 79 // 81 // 83 naaberkinnistu
omanik

12.03.2021 nr 7-12.2/PTH-20-101

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

Teavitame Teid kui Kastani tn 79 // 81 // 83 naaberkinnistu omanikku, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Kastani tn 83 uue korterelamu püstitamiseks.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindava 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.

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. Seetõttu saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga.

Palume Teil avaldada arvamust Kastani tn 79 // 81 // 83 kinnistule korterelamu püstitamiseks koostatud projekteerimistingimuste kavandile või esitada **hiljemalt 25. märtsiks 2021. a** Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale oma motiveeritud vastuväited. Juhul, kui Te nõustute kavandatud hoonega, palume Teil saata meile sellekohane nõusolek hiljemalt samaks kuupäevaks. Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (Küüni 5 tn III k tuba 321, tel 736 1219).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Lisa: 1) Projekteerimistingimuste nr PTH-20-101 kavand
2) Ehitusala skeem

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-20-101

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
 pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani tn 79 // 81 // 83 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1835 m ² Kavandatav ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 02.09.2020 nr PTH-20-101 Muud projektid: eskiis
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljöövärtuslikul alal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 6. peatükis miljöövärtuslikule alale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1 3. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind: 150m² 4. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil) 5. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet, 1 abihoone (kuni 60m², kuni 5m kõrge) 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Vältida ulatuslikke tule müüre nõudvaid lahendusi. 7. Korruste arv: kuni 2. 8. Lubatud suurim kõrgus: abs 69,20m 9. Lubatud suurim räästa kõrgus: abs 66,60m 10. Katus: viilkatus. Harjajoon paralleelselt Kastani tänavaga. 11. Katusekalle: 20-30° 12. Katusekate: valtsplekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusena osad soovivat lahendada osaliselt katuseterrassina. 13. Välisviimistlus: puitlaudis, krohv, kivi. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 14. Avatäited: puit 15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 16. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud õhuline lippidega piirde või hekk. Piirdeaia kõrgus u 1m, järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Kruntidevaheliseks piirdeks võib olla kas võrk- või lippaed. Projekti koosseisus tuleb anda nii piirete kui väravate joonis. 17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 18. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, korterelamu puhul: juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.

	<p>19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>20. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<p>1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid.</p> <p>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>1. <u>Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on Kastani tn 79 ja 81 hoonete rekonstrueerimine vastavalt miljööala nõuetele.</u></p> <p>2. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööladele projekteerimises kogenud arhitektilt.</p> <p>4. 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</p> <p>5. Ehitusprojekti alusplaani 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).</p> <p>6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>3. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem