



Priit Tohver
KRC Ehitus OÜ

Teie 08.03.2021
Meie 18.03.2021 nr 7-12.2/PTH-21-045

Medimaja OÜ

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Fortuuna tn
21**

08.03.2021 esitati Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus Fortuuna tn 21 krundile kahe korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 9. oktoobri 2009. a otsusega nr 562 Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Käesoleva kirjaga saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi. **Palume Teil kooskõlastada projekteerimistingimuste kavand või esitada hiljemalt 26. märtsiks 2021. a. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@raad.tartu.ee) oma motiveeritud vastuväited.** Peatame selleks ajaks projekteerimistingimuste taotluse menetluse.

Detailplaneeringuga on hoonete suurimaks lubatud suhteliseks kõrguseks määratud 17,5m ja absoluutkõrguseks 52,00m (BK77). Hoonete 0-kõrguseks on määratud 34,50m, seega suurim suhteline kõrgus on antud hoonete 0-kõrgusest, kuna maapinna ligikaudne planeeritud kõrgus (põhijoonisel) on krundil 33,50m. Taotlusega soovitakse hoonete suhtelise kõrguse tõstmist, kuid absoluutkõrgus vastab detailplaneeringuga määratule. Eskiisi kohaselt on nii tänavaäärse kui hoovimaja esimese korruse 0-kõrgus kavandatud madalam kui planeeringuga määratud kõrgus, lähtuvalt Fortuuna tänava kõrgustest. Projekteerimistingimustega sätestatakse, et hoonete 0-kõrguse projekteerimisel tuleb lähtuda Tartu linna üldplaneeringu nõuetest ja arvestada ülejutusriskist tingitud ohtudega.

Projekteerimistingimustega sätestatakse ühtlasi, et tänavaäärse hoone esimese korruse tagasiaste asukohta on lubatud muuta seoses jalakäijate juurdepääsu rajamisega otse tänavalt. Hoonestusala piire ei muudeta. Juhime veelkord tähelepanu, et naaberkrundil oleva sõidukite juurdepääsu asukoha nihutamise asjus tuleb teha koostööd naaberkinnistu omanikuga.

Käesolev kiri on ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel saadetud projekteerimistingimuste taotluses märgitud kinnistu omanikule.

Ühtlasi teavitame Teid, et projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alustel toimub avatud menetluse korras. Projekteerimistingimuste andmise eelnõu pannakse hiljem koos taotluse ja seletuskirjaga ning muude dokumentide olemasolul nimetatud dokumentidega avalikkusele tutvumiseks välja veebilehel www.tartu.ee. Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Ühtlasi kaasatakse ehitusseadustiku § 31 lg 3 alusel projekteerimistingimuste menetlusse naaberkinnistute omanikud.

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

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-21-045**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Fortuuna tn 21</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: olemasolev 100% elamumaa kavandata 30% ärimaa, 70% elamumaa</p> <p>Krundi pindala: 1376 m²</p> <p>Kavandata ehitustegevus: ärihoone-korterelamute püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 08.03.2021 nr PTH-21-045</p> <p>Kehtestatud planeering: Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 9.10.2009 otsus nr. 562)</p> <p>Muud projektid: eskiis</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Hoonestusala ja ehitusõigus: vastavalt detailplaneeringule. Lubatud on tänavaäärse hoone aluse läbipääsu asukoha muutmine, et tagada jalakäijate juurdepääs otse tänavalt. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Korruste arv ja lubatud suurim kõrgus: vastavalt detailplaneeringule. Tänaväärse hoone esimesel korrusel näha ette avalikkusele suunatud äripind. Hoonete 0-kõrgus: Arvestada üldplaneeringu nõudeid ja näha ette üleujutusrisi maandamise meetmed. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Piirded: lubatud ainult detailplaneeringuga määratud asukohas. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Parkimisalade rajamine haljastuse arvelt ei ole lubatud. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk. 13.4. "Kaugküte" nõudeid. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p13.8 nõudeid.

<p>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt 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. 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). 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest, väljavõtte detailplaneeringust.
<p>6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (inseneritehniline büroo, tel 733 7318 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). 4. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 323) juba eskiisi staadiumis.
<p><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.</p>	

L 1. H
i
H
s
i
a
t
d
u
:
s
a
l
a
s
k
e
e
n