



Meloni tn 12 naaberkinnistu omanik

18.07.2021 nr 7-12.2/PTH-21-076

**Informatsioon: Meloni tn 12 olemasoleva hoone  
lammutamine ja uue korterelamu püstitamine**

Käesolevaga teavitame Teid kui Meloni tn 12 naaberkinnistu omanikku, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Meloni tn 12 kinnistul olemasoleva hoone lammutamiseks ja uue korterelamu püstitamiseks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Meloni tn 12 kinnistu Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähiümbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi. Vastavalt üldplaneeringule tuleb hävinenud või lammutada lubatud hoone asemele ehitada uus hoone üldjoontes samas mahus või lähtuvalt lähiümbruse majadest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 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.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste kavand vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Seega palume Teie arvamust või motiveeritud vastuväiteid kirja lisas toodud projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi kohta, mis tuleks esitada **hiljemalt 4. augustiks 2021. a** Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale aeo@tartu.ee. Juhul, kui Te nõustute kavandatud ehitustegevusega, 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 1325.)

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

juhataja

Lisa: Projekteerimistingimuste kavand  
Ehitusala skeem

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**  
**nr PTH-21-076**

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

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Meloni tn 12 Ehitisregistri kood: 104014351 (lammutatav elamu) Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1035 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva hoone lammutamine ja uue korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 19.05.2021 nr PTH-21-076
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. 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. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>4. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone.</li> <li>5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li> <li>6. Korterite arv: 4 - 6.</li> <li>7. Korruste arv: 2 + katusekorrus. Õuepoolse mahu 2. korruse brutopind kuni 70% selle ehitisealusest pinnast.</li> <li>8. Lubatud suurim kõrgus: kuni 9,5 m hoone planeeritud ±0,00-st, hoone hoovi poolisel osal madalam.</li> <li>9. Räästajoone kõrgus: tänavapoolisel osal 6,2 - 6,7 m , hoovi poolisel osal 2,8-3 m hoone ±0,00-st.</li> <li>10. Sokli kõrgus: 0,3 - 0,6 m tänava pinnast.</li> <li>11. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li> <li>12. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, kalle sarnaselt algse hoonega, tänava poolisel osal 35 - 40° ja hoovi poolisel osal 40 - 42°.</li> <li>13. Katusekate: valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk, kivi.</li> <li>14. Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud hoone hoovipoolsele osale paigaldada katuseaknaid.</li> <li>15. Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobilikke materjale, lai profileeritud värvitud puitlaudis. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Keelatud on matkivate materjalide kasutamine. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>16. Avatäited: järgida algse hoone avatäidete suurust, konstruktsiooni (kahekordne lahusraam), raamijaotust, raamiprofiile ja materjali. Projektis esitada joonised. Keelatud on plastikust ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine.</li> <li>17. Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele pole lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid ja muid tehnoseadmeid. Võimalik õhksoojuspump tuleb üldjuhul varjestada.</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>18. Lammutamine: olemasolev hoone. Projekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine.</li> <li>19. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>20. Piirded: lahendada miljöölale sobilikuna, tänavaäärse piirdena on lubatud kuni 1,5 kõrgune puitlippaed. Esitada joonis.</li> <li>21. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>22. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil.</li> <li>23. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</li> <li>24. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ul>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
5. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</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 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).</li> <li>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</li> </ul>
6. KOOSKÕLAS-TUSED JA KAASAMINE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 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 kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 322) juba eskiisi staadiumis.</li> </ul>

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

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.