



Uko Künnap
U-Disain OÜ

Teie 09.11.2021
Meie 15.11.2021 nr 7-12.1/PTH-21-126

Pirni 2 projekteerimistingimustest

Käesoleva kirjaga saadame Teile tutvumiseks Pirni tn 2 üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste kavandi, et saaksite otsustada, kas soovite projekteerimistingimuste menetlusega jätkata.

Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisi järgi on soovitud elamu ehitisealune pindala ca 780 m². Eelnevate kirjadega (06.10.2021 kiri nr 7-12.1/PTH-21-126, 03.11.2021 kiri nr 7-12.1/PTH-21-126) oleme selgitanud, miks antud ehitisealuse pinnaga üksikelamu piirkonda ei sobitu ning projekteerimistingimusi soovitud ehitusõiguseks väljastada ei saa.

Kinnistul kehtiva detailplaneeringu järgi ("Pirni tn 2 detailplaneering" 2004. a) on naaberkinnistute uute üksikelamute lubatud ehitisealused pindalad 201-314 m². Ehitisregistri andmetel on planeeringualale jäävate elamute ehitisealused pindalad järgnevad: Pirni põik 15 - 235 m², Pirni põik 19 - 204 m², Pirni põik 3 - 218 m², Lemmatsi tn 5b - 248,2 m². Piirkonda iseloomustavad ka väiksema mahuga elamud, nt Soinaste tn 39 - 106 m², Pirni tn 5 - 85 m², Pirni tn 9 - 151 m². Seega piirkonnas on erineva hoonetemahuga hooned. Pirni tn 2 kinnistul kehtiva planeeringus on planeeringualale jäävate elamute keskmine lubatud ehitisealune pind ca 250 m². Samas arvestades Pirni tn 2 kinnistu suurust, ning asjaolu, et suurematel kinnistutel (Pirni põik 3 ja 5) on lubatud ehitada ca 300 m² elamu, siis lubame Pirni tn põhihoone maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kuni 300 m².

Lisaks märgime ära, et projekteerimistingimuste menetlusega saab jätkada alles pärast seda, kui on lõpetatud menetluses olev detailplaneering (algatatud 2017. a), samuti tuleb tunnistada kehtetuks Pirni tn 2 kinnistu osas 2004. a kehtestatud planeering.

Soovite teada, kas on võimalik olemasolev hoone rekonstrueerida üksikelamuks.

Kinnistul on algatatud Pirni tn 2 detailplaneering, mille algatamise lähteülesandes on kirjas järgnev:

Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi on Pirni tn 2 krundi hoonestamine võimalik järgmiselt:

1. Säilib olemasolev hoone olemasolevas mahus. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise või hoonemahu säilitamise soovi korral tuleb lähtuda olemasolevast hoone ehitisealusest pinnast ja absoluutkõrgusest. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise või hoonemahu säilitamise soovi korral eelistab linn hoone kasutuselevõttu ridaelamuna.
2. Olemasoleva hoone lammutamisel ja uu(t)e hoone(te) planeerimisel tuleb kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel arvestada naaberhoonete ehitisealuseid pindu, kõrguseid ja haljastuse lahendust.

Võimalik on ala jagamine piirkonnale sarnase suuruse ja täisehitusprotsendiga väikeelamumaa kruntideks.

Arvestades hoone mahtu, üldplaneeringu tingimusi kui ka ümbruskonna hoonestuslaadi, siis on arhitektuuri ja ehitusosakond seisukohal, et olemasoleva hoone säilitamise soovil tuleb ehitusõiguse määramiseks, sh ka sobiva kasutusotstarbe leidmiseks jätkada detailplaneeringu menetlusega. Juhul, kui on soov püstitada üks ühepereelamu, siis antud ehitusõiguse määramisel arvestatakse ümbruskonna hoonestuslaadi kui ka üldplaneeringus määratud tingimusi.

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-21-126

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
 pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Pirni 2 projekteerimistingimustest</p> <p>Ehitisregistri kood: olme ja laboratooriumite hoone (ehitisregistri kood 120835759)</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa 100%</p> <p>Krundi pindala: 3151 m²</p> <p>Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva hoone lammutamine ja üksikelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 09.11.2021 nr PTH-21-126
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1 2. Krundi täisehitus: põhihoone lubatud ehitisealune pind kuni 300 m², teise korruse mahu maksimaalne ehitisealune pind kuni 220 m². 3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: kuni 2 6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritud hoone ± 0.00-st 7. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 8. Katusekalle: kuni 45° 9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 12. Piirdeid: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 13. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, määrata likvideeritavate ja istutatavate puude asukohad ning haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 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>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada 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. 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist. 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 geomõõdistuste 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.
<p>6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 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).
<p><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri 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>	
<p>Lisad:</p>	<p>1. Ehitusala skeem</p>