



Raul Mürk  
Vara Fond OÜ

Teie 06.12.2021  
Meie 22.12.2021 nr 7-14.2/PTH-21-163

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Kastani 79 //  
81 // 83 korterelamu püstitamine**

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Kastani tn 79 // 81 // 83 kinnistul olemasoleva hoone lammutamiseks ja uue kortermaja püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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.

Kinnistu jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi korterelamumaale ning jääb Kastani tn 79 // 81 // 83 asub Vaksali asumis kvartalis VK1 Toometaguse miljöövärtuslikul alal, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted on määratud üldplaneeringu miljöövärtuslike alade nõuetega.

Hoone lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitise audit. Kui hoonet lubatakse lammutada, tuleb esitada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone ehitusajalugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolul ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja mõõtmisjooniseid. Hävinenud või lammutada lubatud miljöövärtusliku hoone asemel tuleb uus hoone ehitada samas mahus. Eskiisi järgi on hoonet pikendatud mõnevõrra hoovipoolse ning hoovipoolne trepikoda nihutatud naaberkinnistu piirist eemale, et tagada tuleohutuskaja. Arvestades, et hoone hoovipoolne laiendus ei muuda hoone arhitektuurilist lahendust, on antud lahendus sobilik.

Selgitame, et projekteerimistingimuste menetlusega saab jätkata ainult juhul, kui auditi järgi ei ole hoone rekonstrueerimine otstarbekas. Kuni ehitise auditi esitamiseni peatame projekteerimistingimuste menetluse.

Käesoleva kirjaga saadame Teile esialgse projekteerimistingimuste kavandi ning ehitusala skeemi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Merlin Palu  
juhataja

Lisa: Projekteerimistingimuste kavand  
Ehitusala skeem

Laima-Maria Taal  
736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee

<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b> <b>HOONE PROJEKTEERIMISEKS</b> <b>nr PTH-21-163</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse pp kk aaaa korraldus nr .....
---	---

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kastani 79 // 81 // 83 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 1835 m <sup>2</sup> Kavandata ehitustegevus: korterelamu lammutamine ja uue korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 06.12.2021 nr PTH-21-163 <b>Ehitise audit</b> Eskiisprojekt (Exit Arhitektid OÜ, töö nr 21032)
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li> <li>2. Ehitusala: vt lisa 1</li> <li>3. Elamu suurim ehitisealune pindala: 122 m<sup>2</sup>.</li> <li>4. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil)</li> <li>5. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet + 1 abihoone (kuni 60 m<sup>2</sup>, kuni 5 m kõrges)</li> <li>6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda.</li> <li>7. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast)</li> <li>8. Lubatud suurim kõrgus: 9,5 m planeeritud hoone 0.00-st. Hoone maksimaalne abs. kõrgus 69,57 m.</li> <li>9. Räästajoone kõrgus: 6,06 m planeeritud hoone 0.00-st</li> <li>10. Katus: Viilkatus. Katusekalle sama, mis olemasoleval hoonel</li> <li>11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.</li> <li>12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Maksimaalselt säilitada ja taaskasutada algset laudist, uus laudis peab järgima algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>13. Avatäited: Puit</li> <li>14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil.</li> <li>15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Piirdeaia kõrgus 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li> <li>16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada krundil kasvav väärtuslikum kõrghaljastus. Anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, määrata likvideeritavate ja istutavate puude asukohad ning</li> </ol>

	<p>haljastuse põhimõtteline kujunduslik- funktsionaalne lahendus. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25% Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa vähemalt 20% krundi pinnast.</p> <p>17. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</p> <p>18. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>19. 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>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<p>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.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</p> <p>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></p> <p>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).</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<p>1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207).</p> <p>2. Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele.</p> <p>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> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 3 IV k) juba eskiisi staadiumis.</p>

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

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.

Lisad:	<b>1.</b> Ehitusala skeem
--------	---------------------------