



EXIT Arhitektid OÜ
Villo Kuht

Teie 19.01.2022
Meie 25.01.2022 nr 7-14.2/PTH-21-163

Kastani 81 ajalooline õiend ja hoone ekspertiis

Teatame, et Kastani tn 81 projekteerimistingimuste kavandi saadame tutvumiseks naaberkinnistute Kastani tn 71 // 73 // 75 // 77, Kastani tn 87 // 89 // 91, Vaksali tn 9 kui ka Vaksali tn 9a kinnistute omanikele.

Kirjale oleme lisanud projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga. Projekteerimistingimuste menetlus on peatatud kuni **8. veebruarini 2022. (ka)** kuni naaberkinnistute omanikega kooskõlastamiseks ajaks.

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-21-163

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Kastani 79 // 81 // 83</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%</p> <p>Krundi pindala: 1835 m²</p> <p>Kavandata ehitustegevus: korterelamu lammutamine ja uue korterelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 06.12.2021 nr PTH-21-163</p> <p>Hoone ehitustehniline ekspertiis (19.12.2021 töö nr 2127, koostaja Bueno OÜ)</p> <p>Eskiisprojekt (Exit Arhitektid OÜ, töö nr 21032)</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Toometaguse miljöövärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljöövärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1 3. Elamu suurim ehitisealune pindala: 122 m². 4. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil) 5. Hoonete arv krundil: 3 põhihoonet + 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrges) 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. 7. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast) 8. Lubatud suurim kõrgus: 9,5 m planeeritud hoone 0.00-st. Hoone maksimaalne abs. kõrgus 69,57 m. 9. Räästajoone kõrgus: 6,06 m planeeritud hoone 0.00-st 10. Katus: Viilkatus. Katusekalle sama, mis olemasoleval hoonel 11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 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 krohliga. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Avatäited: Puit 14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 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. 16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada krundil kasvav väärtuslikum kõrghaljastus. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal

	<p>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: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf</p> <p>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).</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 tuleohutusala ehituslikud piirangud).</p> <p>4. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 3 IV k) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehisregistri 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>	

Lisad:	1. Ehitusala skeem
--------	--------------------