



Sigrid Nukk
Livonia Solutions OÜ

Teie 20.10.2021
Meie 09.02.2022 nr 7-12.2/PTH-21-138

Projekteerimistingimuste taotlusest: Raua tn 10

Olete esitanud 20.10.2021 projekteerimistingimuste taotluse Raua tn 10 kinnistule korterelamu püstitamiseks. Kuna kinnistul kehtiv detailplaneering on Tartu Linnavolikogu 20.01.2022 otsusega nr 21 tunnistatud kehtetuks, on võimalik määrata ehitusõigus Raua tn 10 kinnistule projekteerimistingimustega.

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb Raua tn 10 korterelamumaale, ning arhitektuuriasumisse EK3, kus Maa-alad on hoonestatud peamiselt üksikelamute ning väiksemate korterelamutega. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5-10 m arvestatuna hoone ± 0.00 kõrgusest. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri. Abihooneid, autode varjualuseid jmt ei ole lubatud üldjuhul püstitada tänavale lähemale kui 5m. Piirkonna arhitektuurse iseloomu säilimiseks järgida eestiaegsete hoonete ümberehitamisel ja laiendamisel alupärast arhitektuurikeelt. Sissepääsud tänaväärsetesse hoonetesse säilitada otse tänavalt. Lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 2. Üle 900 m² suurusega kruntide lubatud täisehitus on 20-25%.

Korterelamumaal peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%.

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 otstarbalt 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.

Raua tn 10 kinnitu jääb arhitektuuriasumisse, kus lubatud korruselisus on kuni 2 korrust. Ümbruskonnas on valdavalt kuni 2 korruselised hooned. Samas arvestades, et Raua tn 12 ja Raua tn 8 kinnistute hoonetel on ka nõ katusekorrus ning pööningu- või katusekorrus loetakse korruseks, kui seal paiknevaid ruume on võimalik kasutada eluruumina või mitteeluruumina (majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 18 lg 4), siis on lubatud ka Raua tn 10 kinnistule kavandada 2,5 korruselise elamu (2 täiskorrust + katusekorrus).

Käesoleva kirjaga saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi. Juhul kui nõustute projekteerimistingimuste kavandiga, palume teatada sellest hiljemalt **21. veebruariks 2022 (ka)**. Seejärel saadame projekteerimistingimuste kavandi tutvumiseks ja seisukoha küsimiseks naaberkinnistute Raua tn 8a ja Vaba tn 44a omanikele.

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-21-138

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
 pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Krundi aadress: Raua tn 10 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Krundi pindala: 931 m ² Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 20.10.2021 nr PTH-21-138
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusala: vt lisa 1 Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil) Hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Korruste arv: 2+ katusekorrus (katusekorruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast) Lubatud suurim kõrgus: kuni 9,4 m planeeritud hoone ±0.00-st. Maksimaalne räästajoone kõrgus kuni 6 m. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Katusekalle: 20-45 ° Katusekate: plekk, kivi jmt. 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. Sademevesi lahendada oma krundil. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 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.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli

	<p>2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 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 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). Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästekeskus (Ohutusjärelvalve büroo, tel 733 7313 Jaama 207). Projekti tuleb tutvustada (kaas)omanikele. Projekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). Soovitame projekt kooskõlastada juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem