



Tiit Sild
Sport Osahing

Teie 19.01.2022
Meie 10.02.2022 nr 7-14.2/PTH-22-008

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Tervishoiu
tn 17 korterelamu püstitamine**

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Tervishoiu tn 17 kinnistule korterelamu püstitamiseks.

Kinnistule on algatatud "Tervishoiu tn 17 krundi detailplaneering" (algatatud Tartu Linnavalitsuse 13.07.2017 korraldusega nr 607). Detailplaneeringu menetlus on jäänud pooleli ning teatate, et ei soovi menetlusega jätkata.

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.

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on Tervishoiu tn 17 maakasutuse sihtotstarve korterelamumaa ning jääb arhitektuuriasumisse VE4, kus maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Lubatud korruselisis on kuni 3.

Arhitektuuri ja ehituse osakond on nõus kaaluma Tervishoiu tn 17 kinnistule ehitusõiguse määramist läbi projekteerimistingimuste menetluse.

Olete taotluses kirjutanud, et soovite kuni 6 korteriga elamu. Esitatud eskiisi järgi on kavandatud korterite arv 8. Planeeringu menetluse käigus on analüüsitud piirkonnale iseloomulikku koormusindeksit ning selleks on 170 m² krundi pinda korteri kohta. Seega arvestades kinnistu pindala, oleks lubatav ka 8 korteriga elamu püstitamine juhul, kui kinnistul lahendatakse normikohane parkimine ning üldplaneeringukohane haljastuse osakaal.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Tartu linna koduleheküljel. Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldatakse ka ajalehes Postimees. Teate avaldamise kulud tuleb kanda Teil kui projekteerimistingimuste taotlejal.

Käesoleva kirjaga saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi. Palun anda tagasisidet hiljemalt **21. veebruariks 2022. a.** seoses esitatud ettepanekuga menetleda Tervishoiu tn 17 projekteerimistingimusi avatud menetlusena. Juhul kui nõustute projekteerimistingimuste kavandiga, palume teatada sellest hiljemalt samaks kuupäevaks. Seejärel saadame projekteerimistingimuste kavandi tutvumiseks ja seisukoha küsimiseks naaberkinnistu omanikele.

Selgituseks märgime, et enne projekteerimistingimuste väljastamist tuleb eelnevalt lõpetada menetluses olev detailplaneering (algatatud 2017. a). Vastav taotlus tuleb esitada Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda (lpmko@tartu.ee, tel. 7361242).

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-22-008

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Tervishoiu 17</p> <p>Ehitisregistri kood: 104015393- elamu, 104015394 -kõrvalhoone</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%</p> <p>Krundi pindala: 1365 m²</p> <p>Kavandatav ehitustegevus: olemasolevate hoonete lammutamine ja uue korterelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 19.01.2022 nr PTH-22-008</p> <p>Eskiis</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Ehitusala: vt lisa 1. Põhihoone maksimaalne ehitisealune pindala kuni 230 m². Krundi täisehitus: kuni 20% (arvutus näidata asendiplaanil) Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Korruste arv: kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast) Korterite arv: kuni 8 Lubatud suurim kõrgus: katuseharja abs. kõrgus kuni 73,00; räästajoone abs. kõrgus kuni 69,50-70,80 m. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Viilkatus 30-45 Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 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 - 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Anda olemasolevale kõrghaljastusele dendroloogiline hinnang vastavalt EVSile 939-3:2020, määrata likvideeritavate ja istutatavate puude asukohad ning säilitatavate puude juurestiku kaitseala 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. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil. Projekti koosseisus lahendada lammutusprahi utiliseerimine
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> Projekti koosseisus esitada insenertehniline 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"> 1. 2. 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. 3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 4. 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 5. 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). 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<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 naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusala ehituslikud piirangud). 4. 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