



Arhitektuuriklubi OÜ

Teie 04.11.2022

Meie 10.11.2022 nr 7-12.2/PTH-22-118

**Informatsioon: Pallase pst 11 kinnistule
üksiklamu püstitamine**

Olete esitanud Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotluse Tartu maakond, Tartu linn Pallase pst 11 kinnistule üksiklamu püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pallase pst 11 kinnistu Uus- Ihaste asumis väikeelamumaal, mis on üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku hoonestuse arenemise. Seega on taotlus kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lg 1 antakse projekteerimistingimused avatud menetluse korras. Projekteerimistingimuste andmise eelnõu pannakse koos seletuskirjaga ning olemasolul muude dokumentidega avalikkusele tutvumiseks välja veebilehel www.tartu.ee.

Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldatakse ajalehes Postimees. Teate avaldamise kulud tuleb kanda Teil kui projekteerimistingimuste taotlejal.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste kavand vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Käesoleval juhul saadame projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute, Pallase pst 9 ja A. Vabbe tn 1 omanikele.

Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Ettepanekud ja vastuväited tuleb esitada kirjalikult e-posti teel aadressil aeo@tartu.ee. Ettepanekute ja vastuväidete esitamine ei ole Teile kohustuslik.

Kirja lisas on Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavand ja ehitusala skeem. Palume Teil esitada oma nõusolek või põhjendatud vastuväited Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale **hiljemalt 21. novembriks 2022. a**. Ühtlasi teeme ettepaneku lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata. Kui peate avaliku istungi korraldamist vajalikuks, andke sellest teada esimesel võimalusel. Peatame selleks ajaks projekteerimistingimuste taotluse menetluse.

Teile antakse võimalus tutvuda enne projekteerimistingimuste andmise otsustamist esitatud ettepanekute ja vastuväidetega ning avaldada nende kohta arvamust.
Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (Küüni 5 tn III k tuba 321, tel 7361 245).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Merlin Oja
juhataja

Lisa: Projekteerimistingimuste kavand
 Ehitusala skeem

Margit Savisaar
736 1245 Margit.Savisaar@tartu.ee

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-22-118

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn Pallase pst 11</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa</p> <p>Kinnistu pindala: 588 m²</p> <p>Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine</p>
2. LÄHTE-MATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 04.11.2022 nr PTH-22-118</p> <p>Muud projektid: Asendiplaani eskiis.</p>
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1. Põhihoone ehitisealune pindala kuni 200 m². 2. Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil) 3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone. 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Korruste arv: põhihoonel kuni 2, abihoonel 1. 6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5m hoone planeeritavast ±0,00-st. Võimalikul abihoonel kuni 4m planeeritud maapinnast. 7. Sokli kõrgus: 0,3 m- 0,6 m planeeritavast maapinnast. 8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 9. Katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0 - 30°. 10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Võimalikud tasakatused osad on soovi korral lubatud lahendada osaliselt katuseterrassina. 11. Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud paigaldada katuseaknad. 12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil. 14. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2 - 1,5m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 15. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. 16. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktse haljastatud osad. 17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 18. 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 EHI-TUSPROJEKTI 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 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>