



Aardla tn 138 naaberkinnistu omanik

29.11.2022 nr 7-12.2/PTH-22-117

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Aardla tn
138 lasteaed "Hellik" olemasoleva hoone
lammutamine ja uue püstitamine**

Teavitame Teid kui Aardla tn 138 naaberkinnistu omanikku, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on 03.11.2022. a esitatud projekteerimistingimuste taotlus Aardla tn 138 kinnistul olemasoleva lasteaia lammutamiseks ja uue lasteaia püstitamiseks.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval 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.

Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud haridusasutuse maa-ala juhtotstarve. Ränilinna asumi RL7 ehitustingimuste kohaselt on maa-alad üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Uute ühiskondlike hoonete püstitamisel on vajalik kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Maksimaalne korruselisus on 2–4. Olemasolevale lasteaiale võib ehitada peale korruse tehnoseadmetele.

Olemasolev lasteaia hoone on amortiseerunud. Eesmärgiga pakkuda lasteaiale kaasaegseid ruume ja välialasid, on Linnavalitsus otsustanud 2021. a toetusmeetme projekti "Liginullenergiahoone ehitamine" abil püstitada olemasoleva hoone asemele uue hoone ligikaudu samas mahus olemasoleva hoonega. Leidmaks parim linnaruumiline ja arhitektuurne lahendus uue liginullenergia hoone rajamiseks, viis Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond aprillis 2022. a läbi arhitektuurivõistluse. Hoone eskiislahendus on koostatud vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle. Helliku lasteaed asub Tartus Ränilinnas Aardla tänaval. Linna hoonestus tekkis sinna nõukogude ajal. Helliku lasteaed asub viiekorruseliste paneelilamute vahel kvartali sisehoovis. Ränilinn on linnaäärne kiiresti arenev piirkond, kuhu on planeeritud mitmed uued kortermajade arendused. Tänapäevane ruumiline olukord lasteaia ümbruses viitab kiirele arengule. Arvestades varem koostatud ja koostamisel olevaid planeeringuid, hoonestatakse tõenäoliselt juba lähimate aastate jooksul praegused põllulapid ala lõunaküljel valdavalt kortermajadega. Hoone paiknemine krundil arvestab nii väljakujunenud piirkonna hoonestuslaadi kui ka energiasäästlikku passiivse jahutamise ja kütte võimalusi, mistõttu tuleb hoone energiasäästlikum ja selle halduskulud võrreldes senisega madalamad. Lisaks projekteeritakse uus hoone kergesti ligipääsetavaks liikumisraskustega inimestele.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt kaasab pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Seetõttu saadame Teile tutvumiseks projekteerimistingimuste kavandi koos ehitusala skeemiga ja hoone eskiisi.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalikustamine toimub ajavahemikus 01.12.2022. a kuni 15.12.2022. a. Projekteerimistingimuste andmise eelnõu pannakse koos seletuskirjaga, ehitusala skeemiga ja eskiisiga avalikkusele tutvumiseks välja veebilehel www.tartu.ee. Teade projekteerimistingimuste andmise menetluse algatamise kohta avaldatakse ajalehes Postimees.

Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikutel ja isikutel, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Ettepanekud ja vastuväited tuleb esitada kirjalikult aadressil aeo@tartu.ee. Ühtlasi teeme ettepaneku lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata. Kui peate avaliku istungi korraldamist vajalikuks, andke sellest teada esimesel võimalusel.

Palume Teil esitada oma nõusolek või põhjendatud vastuväited Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadressil aeo@tartu.ee või Kõnnu tn 5, Tartu) hiljemalt **15. detsembriks 2022. a.** Peatame selleks ajaks projekteerimistingimuste taotluse menetluse.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (Kõnnu 5 tn III k tuba 321, tel 736 1219).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Oja
juhataja

Lisa: 1) Projekteerimistingimuste nr PTH-22-117 kavand
 2) Ehitusala skeem
 3) Eskiis Projektibüroo OÜ töö nr 2213

Ivo-Sven Riet
736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-22-117**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 138. Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu pindala: 9109 m ² . Kavandata ehitustegevus: lasteaia püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 03.11.2022 nr PTH-22-117. Muud projektid: eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusala: vt lisa 1. 2. Krundi täisehitus: kuni 22% (arvutus näidata asendiplaanil). 3. Hoonete arv krundil: 1. Lisaks lubatud kuni 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge) ja alla 20 m² rajatised (nt varjualused). 4. Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind: 1900 m². 5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Arhitektuurse lahenduse aluseks peab olema arhitektuurivõistluse võidutöö. 6. Korruste arv: 1 kuni 2. Lisaks väikesemahuline tehnikorrus. 7. Lubatud suurim kõrgus: 9,5 m maapinnast, tehnikorrusel kuni 12 m maapinnast. 8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. 9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Tasakatusel osad soovitud lahendada osaliselt katuseterrassina. 10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, betoon, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 12. Piirded: ažuursed, kõrgusega 1,2–1,8 m. Esitada joonis. Soovitavalt lahendada piirded koos haljastusega (hekid). 13. Haljastus: anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, määrata likvideeritavate ja istutatavate puude asukohad ning haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kõrghaljastatud haljasala minimaalne osakaal 20% krundi pinnast. 14. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. 15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel, numbrimärgil ja välialadel. Vältida valgusreostuse teket ümbritsevatele hoonetele.
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.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 17.1. "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3. nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav 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.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusprojektile peab heakskiidu andma Päästeameti Lõuna päästkeskus (Ohutusjärelevalve 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.