PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-26-134	Määratud: Tartu Linnavalitsuse pp kk aaaa korraldus nr .....

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aleksandri tn 9. Ehitisregistri kood: 104018669. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 85% ärimaa, 15% elamumaa. Kavandatav maakasutuse sihtotstarve: 55-65% ärimaa, 35-45% elamumaa. Kinnistu pindala: 854 m². Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva ärihoone-korterelamu laiendamine ja rekonstrueerimine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 28.09.2026. Kehtestatud planeering: Kalevi, Lao, Aleksandri tänavatega piirneva ala detailplaneering (Tartu Linnavalitsuse 15.12.1998 korraldus nr 3627).
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	1. Hoonestusala: vt lisa 1. 2. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind: 392,8 m². 3. Hoonete arv krundil: 1. 4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 5. Hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava äriotstarbega ruumid ning esimesel korrusel ei ole lubatud majutusruumid ega bürood. 6. Korruste arv: kuni 4. Neljanda korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast, lahendada katusekorrusena. 7. Lubatud suurim kõrgus: kuni 14,5 m maapinnast. 8. Katus ja katusekalle: vastavalt detailplaneeringule. Lubatud on mansardkatus. 9. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 10. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 11. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus (vastavalt üldplaneeringu p 16.3). 12. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“. Detailplaneeringuga kavandatud haljasala Lao tn 1 kinnistu poolsel küljel tuleb kompenseerida kinnistu piires. Kinnistu kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kinnistu pinnast. 13. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Tuginedes kinnistu ligipääsetavusele on võimalik täpsustada lõplikku vajalikku autoparkimiskohtade arvu. Kinnistu ligipääsetavuse väärtusega saab tutvuda siin:https://tartu.ee/et/uurimused/parkimiskohtade-vajaduse-maaramine-tartu-linnas

	14. Jäätmekäitlus: Ehitusprojektis esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel. 15. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal (näidata joonistel). 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda vajalike eriosadele tehnilised tingimused. 2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.2 ja 17.3 nõudeid.
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müra- ja invanormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Vajadusel peab geodeetiline alusplaan kajastama situatsiooni naaberkinnistutel sellises ulatuses, et oleks võimalik hinnata vertikaalplaneeringu lahendust, mõju tuleohutusele ja naabrusõigustele (MTM 17.07.2015 määrus nr 97 § 15, §22; Asjaõigusseadus § 143). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem). 4. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des. 5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 6. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid. 7. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta, koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest.
7. KOOSKÕLAS-TUSED JA KAASAMINE:	1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: 1.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus; 1.2. kinnistu (kaas-) omanikud; 1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalastest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded). 1.4. puudutatud tehnovõrkude valdajad. 2. Soovitame enne ehitusloa taotlemist eskiislahendust tutvustada arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee).
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem.