PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-24-088	Määratud: Tartu Linnavalitsuse pp kk aaaa korraldus nr .....

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aleksandri tn 34. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 85%, ärimaa 15%. Kinnistu pindala: 906 m². Kavandatav ehitustegevus: korterelamute püstitamine.
2. LÄHTEMATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 26.03.2025. Kehtestatud planeering: Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.02.2016 otsusega nr 308).
3. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED:	1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Karlova miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljööväärtusega hoonestusala ja alale uue hoone püstitamisele kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1. 3. Ehitusõigus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule. 4. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed: 15–25% ärimaa ja 75–85% elamumaa. 5. Korterite arv kinnistul kokku: kuni 7. 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. 7. Katus: viilkatus. 8. Katusekalle: vastavalt kehtivale detailplaneeringule. 9. Katusekate: valtsplekk, katusekivi. 10. Lina tn äärse hoone tänavapoolne fassaad peab olema esinduslik, seal peab olema sissepääs. 11. Viimistlus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 12. Avatäited: puidust. 13. Tänavatasandilt avalikust ruumist nähtavale kohale pole lubatud paigaldada metallkorstnaid, õhksoojuspumpasid jt tehnoloogiliste seadmete osi, v.a juhul kui muul moel ei ole võimalik tagada hoonele esitatavate nõuete täitmist. Katusele päikesepaneelide paigaldamise korral peavad need olema paigaldatud katusega samale tasapinnale ja tänavaruumist nähtaval küljel peab kogu katusekülg olema kaetud päikesepaneelidega, et tagada terviklik ilme. 14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 15. Piirded: paigutus, kõrgus ja materjal vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Tõkkepuud ei ole lubatud. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest. Esitada joonis.

	16. Haljastus: Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa vähemalt 30% krundi pinnast. Krundi kõvakattega alal eelistada munakivist, graniidist klompkivist, ristkülikukujulistest graniit-, savi või betoonkividest sillutist. 17. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Tuginedes kinnistu ligipääsetavusele on võimalik täpsustada lõplikku vajalikku parkimiskohtade arvu. Kinnistu ligipääsetavuse väärtusega saab tutvuda siin: https://tartu.ee/et/uurimused/parkimiskohtade-vajaduse-maaramine-tartu-linnas. 18. Jäätmekäitlus: Ehitusprojektis esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale ja detailplaneeringule. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel. 19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 20. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENERTEHNILISED TINGIMUSED:	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.
5. 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. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 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. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.
6. KOOSKÕLASTUSED 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). 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.