

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-25-035

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Roosi 79 // 79a. Ehitisregistri kood: Roosi tn 79a üksikelamu – 120266799, Roosi tn 79 – 104014843. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%. Kinnistu pindala: 1499 m ² . Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva Roosi tn 79 hoone lammutamine ja korterelamu püstitamine.
2. LÄHTEMATERJAL	Projekteerimistingimuste taotlus 31.03.2025. Kehtestatud planeering: Tartu linna üldplaneering 2040+. Asendiplaani eskiis.
3. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED	<ol style="list-style-type: none">1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Roosi tn 79 // 79a nii Tartu vanausuliste kalmistu ja Tartu Juudi kalmistu kaitsevööndis, kui ka riigikaitse ehitise piiranguvööndis.2. Alal kehtivad Kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused.3. Ehitusala: vt lisa 1. Uue elamu maksimaalne ehitisealune pind kuni 210 m².4. Krundi täisehitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil).5. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet.6. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.7. Korterite arv: kuni 4.8. Korruste arv: kuni 2.9. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone ±0.00-st.10. Sokli kõrgus: 0,3–0,6 m planeeritud maapinnast. Soovituslik on tagada hoone 1. korrusele astmeteta juurdepääs.11. Katus: Viil- või kelpkatus. lahendada hoone tervikut silmas pidades.12. Katusekalle: 20–45°.13. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.14. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.16. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt aed kõrgusega 1,2–1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. Keelatud on plankaiad.17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Haljastatud ala peab olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%.18. 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.

	<p>19. 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.</p> <p>20. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>21. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
4. INSENERTEHNILISED TINGIMUSED	<p>1. Projekti koosseisus esitada insener tehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 17.1 "Kaugküte" nõudeid.</p> <p>3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	<p>1. 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.</p> <p>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist.</p> <p>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).</p> <p>4. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.</p> <p>5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>6. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	<p>1. Ehitusloa menetluse kaasatakse:</p> <p>1.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus;</p> <p>1.2. kinnistu (kaas-) omanikud;</p> <p>1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaalastest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded).</p> <p>2. Soovitame enne ehitusloa taotlemist eskiislahendust tutvustada arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee).</p>
<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.