

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-26-005**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, K. E. von Baeri tn 4 // 4a. Maakasutuse sihtotstarve: 90% elamumaa, 10% ärimaa. Kinnistu pindala: 3067 m². Kavandata ehitustegevus: ärihoone-korterelamu püstitamine.</p>
2. LÄHTEMATERJAL	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 19.01.2026. Kehtestatud planeering: "K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneering" (Tartu Linnavolikogu 13.11.2014 otsus nr 142).</p>
3. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED	<ol style="list-style-type: none">1. Kinnistu asub Tartu muinsuskaitsealal ja arheoloogilise kultuurikihi alal. Sellest tulenevalt võib kinnistul kaevetöid teha ainult arheoloogilise jälgimise all. Vajalikuks võivad osutada arheoloogilised kaevamised.2. Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule.3. Hoonete arv ja suurim lubatud ehitisealune pind krundil: vastavalt detailplaneeringule. Planeeringus määratud suurimale lubatud ehitusalusele pindalale võivad lisanduda maapinnale mittetoetuvad lahtised rõdud, mis võivad ulatuda detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljapoole. Kavandatavate rõdude lahendus (suurus, paiknemine jm) tuleb enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega.4. Arhitektuur: vastavalt detailplaneeringule.5. Lubatud suurim kõrgus: abs 64,11 m.6. Välisviimistlus: lubikrohv, lai laudis, punane tellis, klaas kombineeritud eelnevalt loetletud materjalidega. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.7. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.8. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“. Kinnistu kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kinnistu pinnast. Kõrghaljastus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu punkte 1.4 ja 11.1. Projekti koosseisus esitada planeeringuga nõutav väliala kujundusprojekt.9. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 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.10. Jäätmekäitlus: Ehitusprojekti esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel.

	<p>11. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>12. 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 koostab või kontrollib projekteerimises pädev spetsialist.</p> <p>3. Ehitusprojekti alusplaani 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. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</p> <p>5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.</p>
6. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	<p>1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse:</p> <p>1.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus;</p> <p>1.2. kinnistu (kaas-) omanikud;</p> <p>1.3. naaberkiinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (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>
<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>	