

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE PROJEKTEERIMISEKS nr PTH-26-077	Määratud: Tartu Linnavalitsuse pp kk aaaa korraldus nr
---	---

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Vallikraavi tn 15 Ehitisregistri kood: 120246726 - lammutatav hoone Maakasutuse sihtotstarve: elumumaa Kinnistu pindala: 638 m ² Kavandatud ehitustegevus: olemasoleva elamu lammutamine ja uue elamu püstitamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 01.07.2026 Kehtestatud planeering: Tartu linna üldplaneering 2040+ Muud projektid: Muinsuskaitse eritingimused Tartu muinsuskaitseala B-kaitsekategooria hoone Vallikraavi tn 15 (reg-nr 27006/273) restaureerimiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	- Vallikraavi tn 15 hoone asub Tartu linna muinsuskaitsealal (reg nr 27006) ning arheoloogia- ja ehitismälestisel Tartu linnakindlustused (reg 6884). - Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. - Ehitusala: Hoone esikülj peab paiknema krundi piiril tänavajoonel. - Hoone võib ümber ehitada, säilitades rahuldavas seisukorras algupärase kehendi palkseinad ja esifassaadi väärtuslikud detailid. Taastada tuleb maja 1830. aastaks ehitatud kujul: algne ristküliku kujuline põhiplaan ja sellega lääneotsas liituv kahepoolse paraadusega eeskoda. Taastada võib ka lääne- ja põhjakülje hilisemad juurdeehitused ja/või laiendada hoonet ühekorruselise (üks põhikorrus, vajadusel katusekorrus) juurdeehitusega põhjaküljel. - Hoone taastamisel järgida algseid mõõte ja katusekallet. Vundamenti ja esimese korruse seinu on lubatud tõsta vähesel määral ning idakülj taastada sirgena. - Uued seinad võib ehitada soojustatud puitsörestikseintena, vanad palkseinad väljast soojustada. Soojustada võib vundamenti, põrandad ja katuslae. - Esiküljel restaureerida olemasolev lai profileeritud laudis. Vana mahu otsa- ja hoovikülgede seinte katmiseks kasutada laia profileerimata laudist. Hilisemate juurdeehituste taastamisel võib need katta vahekohti katvate liistudega püstise profileerimata laudisega või esifassaadi laia profileeritud laudisega. Kaasaegsel juurdeehitusel on laudise valik vaba. - Katusekattena eelistada S- või munk-nunn-kujulist keraamilist katusekivi, lubatud on ka rõhtvaltsidega käsitsi valtsitud plekk. - Katusealuse valgustamiseks võib hoovi pool taastada olemasoleva uugi. Lubatud on ka esikülje ajalooliste ümarkaarsete uukakende lisamine. - Eksterjöõri viimistluse restaureerimisel ja uuendamisel kasutada ehitus-, katte- ja viimistlusmaterjalidena maja ehitusajale iseloomulikke materjale (lubikrohv, puit, punane tellis, graniit, lubi-, linaõli-, liimvärv jm), vorme ja värvitoone. Uute detailide tegemisel võtta aluseks maja originaaldetailid ja 1947. aasta inventariseerimisprojekti joonised, vajadusel teiste samaaegsete majade detailid. - Esiküljel säilitada akende arv, rütm ja suurus, mujal võib lisada aknaid, järgides majale omast akende suurust ja rütmi. Uued aknad teha kahe tiivana avanevate kuue ruuduga kahekordsete raamidega puitakendena, väiksemad viiluaknad nelja ruuduga. Raamiprofiil ja käepidemed kavandada klassitsismiajale

	omased. Sisemisele raamile võib panna pakettklaasi ja loobuda prosspulkadest. Välimiste raamide klaasid kinnitada linaõlikitiga. Esikülje avatäidete piirdelauad restaureerida, vajadusel taastada koopiana, mujale kavandada lihtsamad ajastukohased piirdelauad. 12. Esiuksele kavandada uus valgimikuaken ja käepide ajaloolise foto järgi. Uueks hooviukseks on sobilik laudisega uks, kuid kavandada võib ka ajastukohase puidust tahvelukse. 13. Ventilatsiooniseadmed peavad asuma hoone sees. Ventilatsiooni jaoks kasutada katuse harjal asuvat ajaloolise korstnapitsi kujulist korstnat. Ida-, lääne ja põhjaseina võib ventilatsiooni jaoks paigaldada seinapinnaga tasa olevad seina tooni restid. Ventilatsiooni jaoks võib ehitada ka restiga ajaloolise ümarkaarse uukakna. Öhksoojuspumba vajaduse korral tuleb see paigaldada maaraamile hooviküljele, integreerituna hoone arhitektuursesse tervikusse. 14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 15. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt puitlipp-aed kõrgusega 1,2–1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. 17. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) 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 18. Jäätmekäitus: Ehitusprojekti esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel. 19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal. 20. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused.
5. ERISEADUSTE TULENEVAD NÕUDED	1. Muinsuskaitse: Muinsuskaitse seadus ja „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218). "Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord" (kultuuriministri 13. juuni 2019. a määrusega nr 27), "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" (kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 15) 2. Arhitektuurne projekt tuleb esitada põhiprojekti mahus. 3. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik muinsuskaitseline järelevalve. 4. Hoone asub arheoloogia- ja ehitismälestisel Tartu linnakindlustused (reg-nr 6884), seetõttu tuleb kaevetööde korral viia läbi arheoloogiline uuring (meetod: vastavalt teostatavatele töödele, kas arheoloogiline jälgimine või arheoloogilised kaevamised), vajalik on arvestada säilinud kultuurikihi ilmsikstulekuga. Kaevetöödel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogil oleks

	võimalik pinnases leiduvat arheoloogilist materjali ja/või struktuure tuvastada ja dokumenteerida. 5. Ehitus- ja restaureerimistöödel on nõutav muinsuskaitseaduse kohane tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 1). 6. Järelevalve tegija esitab hiljemalt 6 kuud pärast tööde lõppu järelevalve aruande (MuKS § 56 lg 1).
6. NÕUDED EHI-TUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatöhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu geomöödistuste 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; Asjaõiguseadus § 143). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem). 4. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta
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 tuleohutusalaaladest 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.