

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-26-112

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
 pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Väike kaar 30 Ehisregistri kood: 104037161 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100% Kinnistu pindala: 1194 m ² Kavandatav ehitustegevus: elamu laiendamine
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 02.09.2026 Kehtestatud planeering: Tartu linna üldplaneering 2040+
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Tammelinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringu 9. peatükis miljööväärtusega hoonestusalale ning miljööväärtuslikule hoonele kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega. 2. Ehitusala: vt lisa 1. Maapealne ehitisealune pind kuni 200 m², koos maa-aluse ehitisealuse pinnaga kuni 250 m². 3. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Detailide lisamisel kasutada sellele miljööväärtuslikule alale ja hoone arhitektuurile iseloomulikke eeskujusid. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Laiendamisel järgida hoonetüübile iseloomulikku ajaloolist lahendust. Hoone laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algpärased arhitektuursed detailid, mh aknad. 4. Lubatud suurim kõrgus: Säilitada põhimahu katuse tüüp, harja- ja räästajoone kõrgus. Harja kõrguse minimaalne tõstmine on lubatud katuse aluskatte paigaldamiseks vajalike kihtide võrra. 5. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades. Taastada veranda laiendamisel algne katusetüüp ja säilitada räästa kõrgus. Lubatud on endise majandusruumidega hooneosa katuseharja ja räästa tõstmine (mitte ületada tänavaäärse eenduva mahu kõrgusi). Säilitada põhimahu katuse tüüp, harja- ja räästajoon. 6. Katusekate: valtsplekk või katusekivi. Vältida matkivaid materjale. 7. Välisviimistlus: puitlaudis. Säilinud algne viimistlus säilitada ja korrastada; asendamisel kasutatavad lauad kavandada algse laiuse ja profiiliga. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga. Hoone soojustamisel peavad säilima oluliste detailide proportsioonid (räästa ja sokli laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes). Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega, kasutada traditsioonilisi värvitoone. 8. Avatäited: algsed aknad ja välisuksed tuleb restaureerida. Kui need on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud asendada algsete koopiatega, järgides seejuures algsete materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotusi, profiile ja värvilahendust. Keelatud on plastikust, puitlumiiniumist ja metallist aknad ja uksed.

	9. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 10. Piirded: lahendada sarnaselt olemasolevale, sobilikuna piirkonna miljöösse. Hekk või 1–1,25 m kõrgune läbipaistev piire. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. 11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Tagada krundil kompaktne haljastatud osa, mis on vähemalt 50% krundi pinnast. 12. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016) oma krundil. 13. 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. 14. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 15. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	1. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda vajalike eriosadele tehnilised tingimused.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, müranormidele ning heale projekteerimistavale. . 2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev 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.
6. KOOSKÕLAS-TUSED JA KAASAMINE:	1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: 1.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus; 1.2. kinnistu (kaas-) omanikud;

	1.3. naaberkindistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaalastest 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.