

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-21-152

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	<p>Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kroonuaia tn 28 // 30. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%. Kinnistu pindala: 749 m². Kavandata ehitustegevus: korterelamu püstitamine. Esimesel korrusel lubatud lisaks kuni 25% hoone brutopinnast järgnevad piirkonda teenindavad ehitise kasutamise otstarbed: 12130 toitlustushooned, 12310 kaubandushooned, 12330 teenindushooned (v.a 12332) ja 12600 meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned (v.a 12616 ja 12617). Nimetatud otstarbed on lubatud, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid lähikeskkonnale ja naabritele.</p>
2. LÄHTEMATERJAL:	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 17.11.2021 nr PTH-21-152. Muinsuskaitse eritingimused: Kroonuaia tn 30 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Maskaron OÜ 2022). Muud projektid: eskiis.</p>
3. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED:	<ol style="list-style-type: none">1. Kroonuaia tn 28 // 30 kinnistu asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27006) ja selle kaitsevööndis. Hoonete püstitamisel lähtuda Kroonuaia tn 30 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest (Maskaron OÜ 2022). Kaevetöid sügavusega üle 80 cm võib teha ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus selgub täiendavate uuringute vajadus. Leidude ilmnemisel arheoloogilised kaevamised.2. Ehitusala: vt lisa 1.3. Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil).4. Hoonete arv krundil: 1 elamu, kuni 1 abihoone (kuni 60 m², kuni 5 m kõrge).5. Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Soovitav on hoone liigendamine vastavalt muinsuskaitse eritingimuste ptk 5.6. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind: 270 m². Hoone põhimahu laius (Kroonuaia tn joonel) mitte üle 12,5 m.7. Korruste arv: 2 kuni 3 (3. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).8. Suurim lubatud korterite arv: 8.9. Lubatud suurim kõrgus: kuni 12 m maapinnast.10. Räästajoone kõrgus: arvestada Kroonuaia tn elamute räästajoone kõrgustega.11. Sokli kõrgus: Lepiku ja Kroonuaia tn nurgal kuni 40 cm.12. Katus: viilkatus, harjajoon paralleelne Kroonuaia tänavaga.13. Katusekalle: 30–45°.14. Katusekate: valtsplekk.15. Katusekorruse valgustamiseks lubatud katuse väljaehitised (uugid) kogupikkuses kuni 2/5 räästa pikkusest.

	<p>16. Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi lähiümbruses levinud kvaliteetmaterjale, näiteks puit, punane tellis, graniitkivi, krohv vms Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</p> <p>17. Avatäited: puidust.</p> <p>18. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Sademeveed ei tohi hakata valguma naaberkinnistutele ega kahjustama hoone vundamenti. Samuti ei ole lubatud sademevee isevoolsena tänavamaale suunamine.</p> <p>19. Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt kõrgusega kuni 1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaja kõrgusjoont. Esitada joonis. Piirded kombineerida haljastusega (hekiga).</p> <p>20. Haljastus: anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, määrata likvideeritavate ja istutavate puude asukohad ning haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Säilitada väärtuslikum kõrghaljastus ehitustegevusest vabaks jääval alal. Krundi haljasalale kavandada laste mänguväljak.</p> <p>21. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. Parkimiskohtade arvu võib vähendada kuni 50%-ni normist. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Sissesõit krundile Kroonuaia tänavalt.</p> <p>22. Ehitustööd tänavamaal: sõidukite juurdepääsu asukoha muutmisel tuleb lahendada vana juurdepääsu likvideerimine ja uue rajamine. Kõnnitee tuleb kinnistu ulatuses taastada kogu laiuses. Lepiku tänava teemaal lahendada sõidutee ja kinnistu piiri vaheline ala Lepiku tn jalgte katendiga. Juurdepääsu muutmisel ja katete taastamiseks näidata alad koos konstruktiivsete ristlõigetega ning vertikaalplaneerimisega (kõnniteel 2% kaldega sõidutee suunas). Taastamine tuleb näidata ka projekteeritavate ja rekonstrueeritavate tehnovõrkude liitumistele. Treppide ja panduste rajamine tänavamaale lubatud ei ole. Väravad ei tohi avatuna häirida tänaval liikumist. Ühtlasi tuleb ehitusprojektis näidata ehitusalasse jäävate liiklusmärkide ja taktiilsete kivide ehitusjärgne taastamine.</p> <p>23. Hoone mahus mugavas asukohas lahendada panipaigad korteritele.</p> <p>24. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</p> <p>25. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</p>
<p>4. INSENERTEHNILISED TINGIMUSED:</p>	<p>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. Elektriliitumise rekonstrueerimiseks näidata liitumiskilbi asukoht kinnistul.</p> <p>2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 17.1 "Kaugküte" nõudeid.</p>

	3. Taastuenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3 nõudeid.
5. ERISEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED	1. Muinsuskaitse: Muinsuskaitseeadus ja Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.
6. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enne või samaaegselt uue hoone ehitusloa taotlemisega esitada ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt olemasoleva elamu (EHR-kood 104030608) lammutamiseks. Ajaloolise õiendi esitamine ei ole vajalik, sest selle sisu on kajastatud ehitise püstitamiseks koostatud muinsuskaitse eritingimustes. 2. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, 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. 3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. 4. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf 5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Tartu geomöödistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.
7. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus; 1.2. kinnistu (kaas-) omanikud; 1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud). 2. Soovitame projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 3, IV k) juba eskiisi staadiumis.
<i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri 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.