

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**HOONE PROJEKTEERIMISEKS**  
**nr PTH-26-027**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse  
pp kk aaaa korraldus nr .....

1. ÜLDANDMED	<p>Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Rohu tn 10. Ehitisregistri kood: 104016035 – lammutatav elamu. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa. Kinnistu pindala: 755 m<sup>2</sup>. Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva elamu lammutamine ja uue üksikelamu püstitamine.</p>
2. LÄHTEMATERJAL	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 11.03.2026. Kehtestatud planeering: Tartu linna üldplaneering 2040+. Muud projektid: asendiplaani eskiis.</p>
3. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ehitusala: vt lisa 1. Põhihoone suurim ehitisealune pind kuni 150 m<sup>2</sup>.</li><li>2. Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil).</li><li>3. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja 1 abihoone.</li><li>4. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.</li><li>5. Korruste arv: kuni 2 (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast).</li><li>6. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m planeeritava hoone ±0,00-st.</li><li>7. Sokli kõrgus: 0,4–0,7 m planeeritud maapinnast.</li><li>8. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.</li><li>9. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, kaldega 30–45°.</li><li>10. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. Võimalikud tasakatusega osad on soovi korral lubatud lahendada osaliselt katuseterrassina.</li><li>11. Katusekorruse valgustamise vajadusel on lubatud ehitada katuseuuke, millede kogupikkus ei tohi ületada 2/5 räästa pikkusest ja/või paigaldada katuseaknaid.</li><li>12. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li><li>13. Lammutused: olemasolev elamu. Lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.</li><li>14. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.</li><li>15. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, soovitatavalt kõrgusega 1,2–1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis.</li><li>16. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Tagada kinnistu kompaktselt haljastatud ala osakaal vähemalt 40% ning kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10% kinnistu pinnast.</li><li>17. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema üldjuhul väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li><li>18. 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.</li></ol>

	<p>19. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal.</p> <p>20. 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.</p> <p>2. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3 nõudeid.</p>
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	<p>1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</p> <p>2. Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises pädev 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. 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. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaalastest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded);</p> <p>1.4. puudutatud tehnovõrkude valdajad.</p> <p>2. Soovitame enne ehitusloa taotlemist eskiislahendust tutvustada arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee).</p>
<b><i>Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehtisregistri aadressil <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</i></b>	
Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.	
Lisad:	1. Ehitusala skeem.