



Kaitseministeerium

29.04.2025 nr 7-12.1/PTH-25-035

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Roosi tn 79
elamu lammutamine ning uue kortermaja
püstitamine**

Käesoleva kirjaga teavitame Teid, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn Roosi tn 79 elamu lammutamiseks ja uue kortermaja püstitamiseks.

Roosi tn 79 // 79a jääb Tartu vanausuliste kalmistu (reg-nr 4327) ja Tartu Juudi kalmistu (reg-nr 4328) kaitsevööndisse. Kinnistu jääb ka riigikaitse ehitise piiranguvööndisse.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 alusel kaasab kohalik omavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise ehitis või ehitamine puudutada. Kuna kinnistu jääb riigikaitse ehitise piiranguvööndisse, saadame Teile tutvumiseks Roosi tn 79 elamu lammutamiseks ja uue kortermaja püstitamiseks koostatud projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi.

Roosi tn 79 // 79a kinnistul puudub kehtiv detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Projekteerimistingimuste väljastamisel peab arvestama ka üldplaneeringus vastava ala üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Roosi tn 79 // 79a jääb Tartu linna üldplaneeringu järgi väikeelamumaale (s.o üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, kodusarnased hoolekandeesutused kuni 10-le isikule, garaažid jne) maa-ala). Väikeelamu maa-alal on lubatud erandina kolme ja enama korteriga elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitus piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.

Roosi tn 79 // 79a jääb üldplaneeringuga määratud arhitektuuriasumisse RD9, kus maa-ala on hoonestatud nii üksikelamute, rida- kui korterelamutega. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri, üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5 m. Alal kehtivad Kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused. Maksimaalseks korruselisuseks on kuni 2 korrust.

Lähipiirkonda jäävad enamasti üksikelamud. Roosi tn 77 kinnistul on 4 korteriga elamu, seega Roosi tn 79 üksikelamu asemel uue elamu püstitamisel on võimalik kaaluda maksimaalselt 4 korteriga elamu püstitamist.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 antakse projekteerimistingimused avatud menetluse korras. Projekteerimistingimuste kavand on koos seletuskirjaga ja muude dokumentidega avalikkusele tutvumiseks välja pandud alates **2. maist** Tartu linna veebilehele www.tartu.ee. Avalik väljapanek kestab kuni **16. maini 2025. a** (k.a). Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu kohta ettepanekuid ja vastuväiteid.

Ühtlasi teeme ettepaneku lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata. Kui peate avaliku istungi korraldamist vajalikuks, andke sellest teada esimesel võimalusel.

Palume Teil kooskõlastada projekteerimistingimuste kavand või esitada hiljemalt **16. maiks 2025 (k.a)** Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aeo@tartu.ee) oma motiveeritud vastuväited. Juhul, kui Te nõustute kavandatud ehitustegevusega, palume Teil saata meile sellekohane nõusolek hiljemalt samaks kuupäevaks.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (tel 736 1325).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivo-Sven Riet
juhtiv arhitekt

Lisa: 1. Projekteerimistingimuste kavand.
2. Ehitusala skeem.

Laima-Maria Taal
736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-25-035**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Roosi 79 // 79a. Ehitisregistri kood: Roosi tn 79a üksikelamu – 120266799, Roosi tn 79 – 104014843. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%. Kinnistu pindala: 1499 m². Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva Roosi tn 79 hoone lammutamine ja korterelamu püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 31.03.2025. Kehtestatud planeering: Tartu linna üldplaneering 2040+ . Asendiplaani eskiis.
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Roosi tn 79 // 79a nii Tartu vanausuliste kalmistu ja Tartu Juudi kalmistu kaitsevööndis, kui ka riigikaitse ehitise piiranguvööndis. 2. Alal kehtivad Kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused. 3. Ehitusala: vt lisa 1. Uue elamu maksimaalne ehitisealune pind kuni 210 m². 4. Krundi täischitus: kuni 25% (arvutus näidata asendiplaanil). 5. Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet. 6. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 7. Korterite arv: kuni 4. 8. Korruste arv: kuni 2. 9. Lubatud suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. 10. Sokli kõrgus: 0,3–0,6 m planeeritud maapinnast. Soovituslik on tagada hoone 1. korrusele astmeteta juurdepääs. 11. Katus: Viil- või kelpkatus. lahendada hoone tervikut silmas pidades. 12. Katusekalle: 20–45°. 13. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 14. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 15. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 16. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, soovitavalt aed kõrgusega 1,2–1,5 m. Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Esitada joonis. Keelatud on plankaiad. 17. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Haljastatud ala peab olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%.

	18. Parkimine ja juurdepääsud: lahendada normikohaselt (EVS 843: 2016, juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused") oma krundil. 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. 19. Jäätmekäitlus: Ehitusprojektis esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel. 20. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 21. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	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. 2. Soojusvarustus lahendada arvestades Tartu linna üldplaneeringu ptk 17.1 "Kaugküte" nõudeid. 3. Taastuvenergia lahenduste projekteerimisel järgida Tartu linna üldplaneeringu p 17.3 nõudeid.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe 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 geomõõdistuste infosüsteemis Geoarhiiv. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, 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. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.
6. KOOSKÕLAS- TUSED JA KAASAMINE:	1. Ehitusloa menetlusse kaasatakse: 1.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus; 1.2. kinnistu (kaas-) omanikud; 1.3. naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaalastest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded). 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.