



Kaitseministeerium

17.10.2025 nr 7-12.1/PTH-25-106

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Riia tn 14
majutushoone püstitamine**

Teavitame Teid, et Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud 08.09.2025. a projekteerimistingimuste taotlus Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 14 kinnistule majutushoone püstitamiseks.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Tulenevalt Riia tn 14 kinnistu paiknemisest Riia tn 12 // Võru tn 1 kinnistu kõrval ja selle jäämisest riigikaitse ehitise piiranguvööndisse, esitame Teile kooskõlastamiseks projekteerimistingimuste kavandi ja ehitusala skeemi ning saadame tutvumiseks kinnistule koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Palume Teil esitada oma nõusolek või põhjendatud vastuväited Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (aadressil aeo@tartu.ee või Raekoja plats 3, 51003 Tartu) hiljemalt **27. oktoobriks 2025. a.** Peatame selleks ajaks projekteerimistingimuste menetluse.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna poole (Raekoja plats 3, III k tuba 311, tel 736 1234).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivo-Sven Riet
juhtiv arhitekt

Lisa: 1. Projekteerimistingimuste kavand.
2. Ehitusala skeem.
3. Riia tn 14 muinsuskaitse eritingimused.

Lauri Kiisk
736 1234 Lauri.Kiisk@tartu.ee

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
HOONE PROJEKTEERIMISEKS
nr PTH-25-106**

Määratud: Tartu Linnavalitsuse
pp kk aaaa korraldus nr

1. ÜLDANDMED	Kinnistu aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 14. Maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu pindala: 3039 m². Kavandata ehitustegevus: majutushoone püstitamine.
2. LÄHTE-MATERJAL:	Projekteerimistingimuste taotlus 08.09.2025. Kehtestatud planeering: Tartu linna üldplaneering 2040+. Riia tn 14 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (AB Artes Terrae OÜ, Töö nr: 22134ET1, heaks kiidetud 26.01.2023, nr 45299).
3. ARHITEKTUUR-SED JA LINNA-EHITUSLIKUD TINGIMUSED:	1. Riia tn 14 jääb ehitismälestiste Riia tn 12 (reg-nr 7033) ja Riia tn 15b (reg-nr 27197) kaitsevööndisse. 2. Ehitusala: vt lisa 1. 3. Krundi täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil). 4. Hoonete arv krundil: 1. 5. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. 6. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus vähemalt kolme tunnustatud arhitekti (arhitektuurbüroo) osavõtul. Võistluse tingimused, kutsutavate nimekiri ja žürii koosseis kooskõlastada eelnevalt linaarhitektiga. 7. Korruste arv: kuni 5. 8. Lubatud suurim kõrgus: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. 9. Katus: lame- või kelpkatus. 10. Katusekalle: 0–10°. 11. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale. 12. Välisviimistlus: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. 13. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. 14. Haljastus: Lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“ anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, määrata likvideeritavate ja istutavate puude asukohad ning haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Kinnistu kõrghaljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 10% kinnistu pinnast. Säilitada tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. 15. 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.

	16. Jäätmekäitus: Ehitusprojektis esitada nii ehitamise kui ehitise kasutamise aegse jäätmekäitluse kirjeldus vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kaaluda võimalusi ringlusse võetud materjalide kasutamiseks ehitamisel või territooriumi kujundamisel. 17. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 18. 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 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. 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. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 5. Ehitusprojektile lisada viide Tartu Linnavalitsuse korraldusele projekteerimistingimuste määramise kohta.
6. KOOSKÕLASTUSED 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 tuleohutusolukorrad 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.