

**Projekteerimistingimuste taotlusest:
korterelamu ümberehitamine ja katusekorruse
väljaehitamine**

Väljastame Teile arhitektuursed ja ehituslikud tingimused korterelamu ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Hoone asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 5.1 kehtestatud Karlova miljööväärtusega hoonestusalal, kus kehtib teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“. Projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeeringu tingimusi ning üldplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse 5. ptk alale kehtestatud nõudeid. Ehitusmääruse §38 alusel ei tohi ehitustegevus miljööväärtuslikul hoonestusalal minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.

Üldnõuded ehitusprojektile:

1. Ehitusprojekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimisnormidega ja majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormide ja hea projekteerimistavaga.
2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt miljööalade projekteerimises kogenud arhitektilt.
3. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel soovitame järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee arhitektuuri ja ehituse osakonna asjaajamisjuhiste alt.
4. Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.
5. Olemasoleva hoone ehitisealust pinda mittesuurendavate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil).
6. Vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse, kütte või ventilatsiooni muutmise korral esitada vastavad lahendused projekti koosseisus.
7. Vastavalt Karlova teemaplaneeringule tuleb ette näha krundil asuvate metallgaraažide (Tolstoi tn ääres) teisaldamine ja Salme tn äärse kuuri lammutamine.
8. Asendiplaanil lahendada normikohane jäätmekäitlus ja parkimine (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) võimalikult suurel määral oma krundil. Kui täies mahus krundil parkimine võimalik ei ole, selgitada autode parkimist tingimusel, et tänaval parkimine ei ole lubatud. Näidata põhimõtteline heakorrastuse lahendus. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
9. Projekti koosseisus näidata ära hoone esialgu kavandatud maht, ehitusprojekti alusel taotletav maht ja hoone laienduse maht %-des.

10. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
11. Projekti lisada käesolev kiri ja algse projekti vaated või inventariseerimisjoonised, olemasolul arhiivifotod.

Arhitektuursed nõuded:

1. Katusekorruse väljaehitamisel võib katuseharja tõsta kuni 70cm, räästajoon peab säilima olemasoleval kõrgusel.
2. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid hoovipoolsel küljel või ehitada väikesemõõtmelisi katuseuuke, mis olemasolevast katuse väljaehitusest selgelt eristuksid.
3. Välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali. Välisseintel lai profileeritud värvitud puitlaudis, sokli osas traditsiooniline krohv.
4. Hoone soojapidavuse parandamiseks alustada vahelagede ja põrandate soojustamisest ning olemasolevate konstruktsioonide tihendamisest traditsiooniliste materjalidega (nt takk, linavilt). Hoone oluliste detailide proportsioonid (räästa laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes) peavad säilima, vähene lisasoojustamine on võimalik vaid juhul, kui dekoor säilib ning kõik aknad ja ukсед tuuakse soojustamisel laudvoodri välispinda (projektis anda sõlmejoonised).
5. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Lahendus peab sobima miljööpiirkonda. Soovitavalt kasutada 2002. aastal väljastatud värvipassi.
6. Välisavatäidete vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni (akendel kahekordne lahusraam) ja materjali. Projektis esitada joonised. Võimalusel tuleb algsena säilinud avatäited restaureerida. Keelatud on plastikust, puitalumiiniumist ja muudest tehismaterjalidest avatäidete kasutamine.
7. Ehitusaegsed dekoorielemendid säilitada ja restaureerida, puuduvad taastada. Arhitektuursete detailide (trepid, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jmt) lisamisel hoida hoone ehitusaegset stiili ja järgida hoone kui terviku lahendust.
8. Katus: katusekatteks valtsplekk, valtsplekiga sarnase profiiliga plekk või kivi. Uuendamisel järgida hoone kui terviku lahendust. Korstnapitsid punastest tellistest või krohvitud, kuju vastavalt inventariseerimisjoonistele.
9. Matkivad viimistlusmaterjalid / katusekate pole lubatud.
10. Piirded: lahendada projektiga (joonistega) sobilikuna piirkonna miljöösse. Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed/plank. Piirdeaia kõrguse osas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Kruntidevaheliseks piirdeks võib olla kas võrk- või lippaed. Projekti koosseisus tuleb anda nii piirete kui väravate joonis.

Kooskõlastused (kanda projekti asendiplaanile):

1. Enne projekti Päästeameti Lõuna päästkeskusega kooskõlastamist (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Jaama 207) registreeritakse ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas.
2. Projekti tuleb tutvustada krundi (kaas)omanikele.

Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga ja kultuuriväärtuste teenistusega

ja juba eskiisi staadiumis.

Ehitusteatis ja ehitusprojekt esitada digitaalselt paberikandjal arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks.

Tartu Linnavalitsuse

