



Eda Välja
Raadimõisa 19
TARTUMAA

Teie 29.06.2015
Meie 09.07.2015 nr 7-12.2/PTH-15-206

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Kastani tn
173 üksikelamu rekonstrueerimine**

Väljastame Teile arhitektuursed ja ehituslikud tingimused Kastani tn 173 üksikelamu rekonstrueerimiseks.

Hoone asub Tartu linna üldplaneeringu ptk 5.1 kehtestatud Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusalal. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida 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. Alal kehtib "Kastani 173 krundi detailplaneering" (Tartu Linnavolikogu 06.12.2007 otsus nr. 302), mille kohaselt tuleb uushoonestuse rajamisega samaaegselt viia olemasoleva hoone välisviimistlus vastavusse miljööala nõuetega. Sellest tulenevalt on vajalik teostada Kastani tn 173 hoonel teatavad ümberehitustööd enne Kastani tn 173a kogu hoonele kasutusloa saamist.

Üldnõuded ehitusprojektile:

1. Ehitusprojekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimismäärustega ja majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. septembri 2010. a määrusega nr 67 „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 ehitusalust 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. Asendiplaanil lahendada normikohane jäätmekäitlus ja parkimine (EVS 843:2003, Tartu linna jäätmehoolduseeskiri) võimalikult suurel määral oma krundil.
8. Heakorrasutus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil.
9. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.
10. Projekti lisada käesolev kiri ja algse projekti vaated või inventariseerimisjoonised, olemasolul arhiivifotod.

Arhitektuursed nõuded:

1. Ehitustegevus peab jääma olemasoleva hoone mahtu. Katuseräästa ja -harja kõrgusi mitte muuta.
2. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid (soovitavalt hoovipoolsel küljel).
3. Välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali. Asendada olemasolev fassaadikate laia profileeritud värvitud puitlaudisega, mis järgib algse mõõtmeid ja profiili. Sokkel krohvida traditsioonilise krohviga.
4. Hoone soojapidavuse parandamiseks alustada vahelagede ja põrandate soojustamisest ning olemasolevate konstruktsioonide tihendamisest traditsiooniliste materjalidega (nt takk, linavilt). Soojustamise tagajärjel on muutunud hoone olulised proportsioonid: räästa laius, avatäidete asetus seinapinna suhtes. Proportsioonide taastamiseks tuleb pikendada räästaid ning kõik aknad ja uksed tuua laudvoodri välispinda (projektis anda sõlmejoonised).
5. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Lahendus peab sobima miljöopiirkonda.
6. Välisavatäidete vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone allesjäävate ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni (kahekordne lahusraam) ja materjali. Projektis esitada joonised. Võimalusel tuleb algsena säilinud avatäited restaureerida. Plastraamidega aknad keelatud.
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.
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 (inseneritehniline 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 (Küüni tn 5 III k tuba 323) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 320) juba eskiisi staadiumis.

Ehitusprojekt ja ehitusteatis esitada digitaalselt e-posti aadressil aeo@raad.tartu.ee või paberkandjal (aadress Tartu, Küüni tn 5, III k tuba 323) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Lisa: Projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-15-206

Anna-Liisa Unt

736 1239 Anna-Liisa.Unt@raad.tartu.ee

