

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Erminurme tee 2//4//6, Tila küla

xx . xx . 2019 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste püstitamine (korterelamud ja teenindavad ehitise)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Ametniku nimi – Egle Nõmmoja

Ametniku ametinimetuse – vallaarhitekt

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 1911002/03244

Kuupäev – 28.03.2019

Alal kehtib 5.10.2011.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 32 kehtestatud Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering.

Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed, sh katastritunnused ja koha-aadressid:

Tartu vald, Tila küla, Erminurme tee 2//4//6 (kü 79403:002:1567, sihtotstarve ärimaa 80%, elamumaa 20%, kü pindala 41777 m²);

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteerimistingimuste väljastamise põhjus on kehtiva detailplaneeringu täpsustamise vajadus. Käesoleval hetkel ei ole planeeringujärgset kruntimist Erminurme tee 2//4//6 osas läbi viidud.

Erminurme tee 2//4//6 katastriüksusele tuleb koostada **hoonestuskava ja arendajal tuleb läbi viia tema poolt kutsutud vähemalt 3 osalejaga arhitektuurikonkurss**. Konkursi hindamiskomisjon peab olema vähemalt viie liikmeline ning hindamiskomisjoni tuleb kaasata Tartu Vallavalitsuse poolt vallaarhitekt ja vallavanem. Detailplaneeringu järgi võib Erminurme 2//4//6 kruntidele koostada hoonestuskava, millest tulenevalt võib vastavaid krunde jagada kuni neljaks krundiks. Projekteerimistingimustega on lubatud Erminurme 2//4//6 detailplaneeringujärgset krundijaotust muuta, kuid ei ole lubatud moodustada kogualale rohkem kui 12 korterelamumaa sihtotstarbega krunti. Lisaks võib projektalal moodustada eraldi krundi(d) teerajatiste ja rekreatsiooniala jaoks. Hoonestuskava koostamisel tuleb arvestada lisaks:

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

² Projekteerimistingimuste sisustamisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja detailplaneeringu olemasolul ehitusseadustiku § 27 lõikest 4.

- Hoonete kasutamise otstarve: korterelamud (krundi kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa);
- Hoonestusala: detailplaneeringujärgset hoonestusala piire on lubatud muuta, kuid detailplaneeringus toodud hoonestusala kogumaht ei tohi suureneeda. Ehitusõiguses toodud hooned peavad paiknema hoonestusalal. Hoonestusalale võib ehitada erinevaid rajatise ning istutada haljastust. Rajatise võib projekteerida ka väljapoole planeeritud hoonestusala.
- Hoonete suurim lubatud arv (ehitusloa kohustuslikud): vastavalt detailplaneeringule on Erminurme tee 2//4//6 katastriüksusele lubatud kuni 14 hoone püstitamine;
- Hoonete arv krundil: lubatud on moodustada igale korterelamule eraldi krunt kui ka lubatud kuni 4 korterelamut ühele krundile paigutada;
- Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind kokku: vastavalt detailplaneeringule 13 520 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: vastavalt detailplaneeringule on lubatud kuni 50% ulatuses kogu lubatud suurima ehitisealuse pinna mahu püstitada kuni 3-korruselisi hooned, ülejäänud 50% ulatuses peab hoonestus olema kuni 2-korruseline. 50% kogu ehitusõiguse mahust on hoonete suurim lubatud kõrgus 12,1m, 50% ehitusõiguse mahust on hoonete suurim lubatud kõrgus 9,9m maapinnast. Sealhulgas on lubatud realiseerida ainult 3- korruseliste korterelamute püstitamine kui on täidetud tingimus, et 3- korruseliste korterelamute ehitisealune pind ei ole suurem 50% ehitismahust ehk mitte suurem kui 6760 m². Lubatud on rajada ka maa-alune korrus.
- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: vastavalt arhitektuurikonkursile. Välisviimistluses on keelatud kasutada plastikmaterjale v.a. avatäited, imiteerivaid materjale, ümar- ja freespalki. Hoonete tänavapoolsed ja avalike alade poolsed küljed peavad olema esinduslikud ja arhitektuurselt liigendatud.
- Katastriüksuse keskosas asuv kolmest muldvallist koosnev muldkindlustus e kapaniir peab säilima. Muldkeha sisse võib ehitada, kuid tagada tuleb selle tuntav väliskuju säilimine.
- Ehitiste min tulepüsivuse aste: vastavalt projektile;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga sõltuvalt arhitektuurist;
- Piirete vajadus ja lahendus: piirdeid mitte kavandada;
- Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine;
Asendiplaan koostada tõesele geodeetilisele alusplaanile. Geodeetiline alusplaan ei tohi olla vanem, kui kaks aastat ehitusloa taotluse hetkest. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääsude täpne asukoht krundile ja kruntide vaheline liikluskorraldus täpsustada projekteerimise käigus peale hoonestuskava koostamist, põhilised juurdepääsud sõidukitele kavandada Erminurme tee kaudu, parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 (näha ette min 1.5 pk/korterile). Parkimist võib lahendada ka korterelamu mahu või ka eraldi parkimisehitisena. Hoonevälised parkimisalad tuleb liigendada kõrg- ja madalhaljastusega. Näha ette loogiline jalgteede võrgustik kogu alale, siduda see võrgustik olemasoleva ja varem planeeritud jalgteede võrguga, üldkasutatavate rekreatsioonialadega ja kavandada jalgteed parklate äärde ning siduda need hoonesse pääsudega. Näha ette Ermi tn äärde taskuga bussipeatuse asukoht ja siduda see projekteeritavate kõnniteedega. Jalgteede äärde näha ette kõrg- ja madalhaljastust, kavandada istumiskohad. Sõiduteede ja jalgteede ristumiskohad tuleb projekteerida mõlemast teest erineva materjaliga või tõsta tee pind jalgteel tasapinda. Majadevaheliste sõiduteede (sh parkimisalasid läbivate teelahenduste) puhul tuleb kasutada liikluse rahustamise meetmeid. Teekatendid peavad olema erinevat tüüpi

(betoonkivi, sõelmed, asfalt jne), ei ole lubatud kasutada kogu alal kõikide liikluspindade katteks ainult asfaltkatet. Projektis näha ette lumekogumise alad.

- Haljastus: Projekteerimise meeskonda kaasata maastikuarhitekt. Haljastuse põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil, arvestada detailplaneeringus toodud nõuetega. Korruselamumaa krundil peab min 35% krundi pindalast olema haljastatud. Määrata nõuded istikute kvaliteedile, kõrgusele. Projekteeritud haljastuslahendus peab sisalduma juba ehitusloa taotlemisel projekti mahus.
- Avalik rekreatsiooniala. Kavandada projektala keskossa seotult kapaniiriga projekteeritavate korterelamute inimesi teenindav avalikult kasutatav rekreatsiooniala. Rekreatsioonialale näha ette loogilised juurdepääsud kergliiklusele ja jalakäijatele, tagada ka sõidukite juurdepääsu võimalus (hooldus- ja remonttööde teostamise võimaldamiseks). Rekreatsiooniala peab sisaldama nii kõrg- kui madalhaljastust, jalgteede võrgustikku, pinke, pargivalgustust ja erivanuses kasutajatele mängu- ja spordivahendeid. Mitte kavandada iga korterelamu juurde eraldiseisvat mänguväljakut, mitme korterelamu peale võib ette näha ühiseid väiksemaid mängualasid.
- Jäätmekäitus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt, asendiplaanil ja seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri asukoht. Eelistatud on süvamahutite kasutamine, võib kavandada ka nn prügimajasid (rajatis), kaaluda varianti lahendada prügimajandus mitme korterelamu peale ühiselt;
- Välisvalgustus: näidata ehitusprojektis, lahendada parkimisalade, sõiduteede ja kõnniteede, mänguväljaku valgustus;
- Projekti koosseisus esitada Erminurme 2//4//6 krundisest tehovõrkude insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele. Keelatud on rajada lokaalseid reoveepuhasteid või reoveekogumis mahuteid ning puur- või salvkaeve. Võrguvaldajalt võtta tehnilised tingimused krundisest tehovõrkude projekteerimiseks ja kooskõlastada projektlahendused. Erminurme 2//4//6 kinnistult on lubatud juhtida sademevesi kinnistu katastritunnusega 79403:002:1574 asuvasse tiiki.
- Radooniriski leviala kaardi järgi jääb antu ala normaalse radooniriskiga alale, kus on normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid.
- Kõikide projektiosade eskiislahendused tuleb kooskõlastada Tartu vallavalitsusega. Mitte alustada tehovõrkude projekteerimist enne kui on ala arhitektuurne kontseptsioon paigas.
- Ehitusprojekti koosseisus kirjeldada ka ehitustööde korraldamist ja dokumenteerimist näidates ära ka ehitusaegsed piirded, hoiatusmärgised jm ehitustööde jaoks oluline.

Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringust. Kehtestatud 5.10.2011.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 32.

Ehitusprojekt koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale.

KOOSKÕLASTUSED:

- Tartu Vallavalitsus;
- Päästeamet;
- Tehnovõrkude projektiosad kooskõlastada võrguvaldajatega;
- Objektide (teed, tehovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.

Projekteerimistingimused väljastatud Tartu Vallavalitsuse xx.xx.2019.a korralduse nr xxx alusel.

Vaidlustamisviide

Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Allkiri