

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED- eelnõu
Vabriku tn 13, Vahi alevik

xx . x . 2023 a.¹

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Taotluse andmed

Liik - taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 2311002/08683

Kuupäev – 25.10.2023

Alal kehtib 28.02.2007.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 26 kehtestatud *Mario (79401:006:0726) ja Savimäe (79401:006:0700) maaüksuste detailplaneering*.

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Vahi alevik, Vabriku tn 13 (kü 79401:006:1222, krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%, krundi pindala on 12341 m²).

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteerimistingimused väljastatakse detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks.

- Krundi ehitusõigus realiseerida vastavalt kehtivale detailplaneeringule (ehitusloakohustuslike hoonete arv kuni 2, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 4685 m², hoonete maksimaalne kõrgus 12m).
- Ehitusloakohustuslike hoonete asukoht: hoonestusala on lubatud laiendada krundi põhjapiiri poole kuni 10% ulatuses. Ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema krundi hoonestusalas. Hoone projekteerimisel arvestada, et põhjapiiril kulgev kraav jääb töösse, hoone ja rajatiste kaugus kraavist peab tagama kraavi töötamise võime hooldamise võimaluse.

Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Projekteeritava hoone kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: keskkonda sobiv, olemasolevate hoonetega kooskõlas;
- Ehitis min tulepüsivuse aste: vastavalt asjaomastele õigusaktidele;
- Korruste arv: vastavalt kehtivale detailplaneeringule;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle ja katuse tüüp: vastavalt kehtivale detailplaneeringule;
- Piirete vajadus ja lahendus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule;
- Välisviimistlus: plekk, puit, betoon või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistlus, täpne materjalivalik lahendada projektiga, näidata värvitoonid ehitusprojektiis;
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga. Täpsustada krundil kulgevate elektriõhuliini ja maakaabli täpsed asukohad. Võrguettevõttega kokkuleppel on võimalus maakaabli asukohta muuta ja õhuliini asendamine maakaabeelliiniga. Hoonestamisel on

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.

vajalik arvestada olemasolevate rajatiste kaitsevöönditega kui ei õnnestu rajatiste asukohta muuta.

- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääs krundile on Vabriku tänavalt, parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 (kogu krundi teenindav parkimine peab mahtuma oma krundile, tänava-alale parkimist mitte kavandada). Näha ette ka jalgrataste parkimise kohad vastavalt töötajate arvule. Krundile sissesõidu rajamisel peab säilima Vabriku tn kõnnitee ohutu kasutusmugavus (sissesõidu kohal tuleb kõnnitee sissesõiduga samasse tasapinda tuua). Kasutada krundisistest liikluspindade puhul erinevaid katendeid (asfalt, betoonkivi jne);
- Haljastus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule tuleb krundi põhjaossa rajada täiendav kõrghaljastus (kõrgekasvulised okas- ja lehtpuud), põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil, krundi pindalast 10% peab olema haljastatud.
- Olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri asukoht;
- Välisvalgustus: näidata vajadusel ehitusprojekti;
- Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Lubatud kasutada krundil lisaks detailplaneeringus toodud kütteleikidele ka maakütet (vertikaalne/horisontaalne). Lubatud on päikesepaneeli paigaldada nii hoone katusele/fassaadidele kui ka maaraamidel maapinnale. Krundil on olemas liitumisühendused tehnovõrkudega. Sademevett on lubatud lisaks juhtida külgnevasse kraavi ühe toruga (keelatud rajada mitut ühendust kraavi), parklatelt kraavi juhitud sademevesi peab olema eelnevalt puhastatud õli-liivapüüduris). Projekti näha ette kraavi puhastamine, kraavi sulgemine ei ole lubatud.
- 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.tartuvald.ee). Täpsustada üle kõikide kinnistul paiknevate tehnovõrkude reaalsed asukohad, vajadusel kaasates võrkude valdajaid. Ehituslubasid krundile ei väljastata enne kui on geoarhiivis korrektselt vormistatud geoalus registreeritud.

Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast *Mario (79401:006:0726)* ja *Savimäe (79401:006:0700)* maaüksuste detailplaneeringust. Kehtestatud 28.02.2007.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 26.

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSE AVALDAMISED:

- Päästeamet;
- Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.