

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED eelnõu

Põhjaringi tn 2 ja Rehepapi tn 1, Raadi alev

xx . xx . 2025 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Hoonete püstitamine ja laiendamine (detailplaneeringu tingimuste täpsustamine)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 2511002/14660

Kuupäev – 9.09.2025

Alal kehtib Tartu Vallavolikogu 27.05.2009.a otsusega nr 41 kehtestatud *Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapp*.

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus, pindala, sihtotstarve, koha-aadress ja planeeringujärgne krundi pos nr:

- **Pos** **E-35** – Rehepapi tn 1 (kü 79601:001:0564, sihtotstarve 80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 15853 m²);
- **Pos** **E-36** – Põhjaringi tn 2 (kü 79601:001:0561, sihtotstarve 80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 10590 m²).

Projekteerimistingimuste sisu:

- Hoone suurim lubatud ehitisealune pind: Krundi ehitusõigus realiseerida vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Rehepapi tn 1 ja Põhjaringi tn 2 kruntide liitmisel on lubatud ehitusõigused liita (sh hoonete arv). Ehitusloakohustuslike hoonete ehitisealune pind võib olla kokku kuni 50% krundi pindalast. Detailplaneeringus on tingimus, et kruntide liitmisel liituvad ehitusõiguste mahud, aga ühe hoone maksimaalseks ehitiselauseks pinnaks võib olla kuni 5000 m². Projekteerimistingimustega täpsustatakse antud tingimust ehk et ühe hoone maksimaalse ehitisealuse pinna piirangut ei seata, küll aga seatakse tingimus, et hoone peab olema mahuliselt (kõrgused, ehitusjooned) liigendatud ning sisaldama erinevaid fassaaditüüpe.
- Hoonete kõrgus: Detailplaneeringus on määratud **hoonete maksimaalseks kõrguseks 20m**. Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonete maksimaalset kõrgust. Lubatud on hoonete **maksimaalset kõrgust suurendada kuni 10% ulatuses tehnosüsteemide osas (ventilatsioonikamber).**

Asendiplaanil tuleb 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.tartuvald.ee).

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

Tehnovõrkude osa lahendada vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Tuleohutuse osa lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele. Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast *Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapist* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009.a otsusega nr 41).

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ:

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