



Eda Pöldma
Tartu LV linnamajanduse osakond
Eda.Poldma@raad.tartu.ee

Teie 03.11.2020
Meie 17.11.2020 nr 9-6.2/LEN-20-093

Ujula tn 102 linnaujula kaasajastamise ja mitmekesistamise linnaehituslikud nõuded

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 punkt 1 alusel on projekteerimistingimused nõutavad olulise avaliku huviga rajatise püstitamise ehitusprojekti koostamiseks. Olulise avaliku huviga rajatise mõistet ei ole seaduses antud, kuid ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja kohaselt käsitletakse olulise avaliku huviga rajatisena ruumilise mõjuga rajatist. Ruumiline mõju võib esineda rajatise suuruse, kõrguse või muu füüsilise parameetri tõttu. Leiame, et kuigi supelranna puhul on tegemist avalikku tähelepanu ja huvi püüdva rajatisega, ei ole tegemist uue avaliku huviga rajatise ehitamisega vaid olemasoleva ranna heakorrastamise ja osalise laiendamisega ning seetõttu ei ole põhjendatud projekteerimistingimuste määramine.

1. Lähtedokumendid

1.1. Asukohaskeem

2. Lähteandmed

- 2.1. Projektlahenduse koostamisel tuleb eesmärgiks seada [linna üldplaneeringuga](#) avalikule ruumile seatud nõuete ja tingimuste täitmine.
- 2.2. Ala projekteerimisel tuleb lähtuda Tartu Linnavolikogu 10.06.2010. a otsusega nr 76 kehtestatud [Ujula tn 98 \(Lodjapargi\) ja Ujula tn 102 \(supelranna\) kruntide ning lähiala detailplaneeringust](#).
- 2.3. Projekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 21.07.2015. a määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".
- 2.4. Lahenduse koostamisel võtta aluseks [Tartu Linnavalitsuse 07.07.2020. a](#) istungil tutvustatud töö (OÜ Kino "Tartu linnaujula eskiis") ning Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö 10.11.2020 (eksperthinnang Tartu Linnaujulale Kino Maastikuarhitektid OÜ poolt koostatud eskiisprojekti Emajõe kavandatud rajatistele).
- 2.5. Projektlahendus peab vastama ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele, sh peab lahendus olema kooskõlas ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusega nr 28 „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele](#)“.
- 2.6. Projekteerimise aluskaardiks kasutada Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000) koostatud aktuaalset (situatsiooni, tehnovõrke, reljeefi ja piire tõeselt kajastavat) geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 ning projekti seletuskirja ja asendiplaanile lisada viide kasutatud töö kohta (firma nimi, töö nr, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline töö peab olema registreeritud Tartu piirkonna geomõõdistuste infosüsteemis (Geoarhiivis). Alusele peavad olema kantud kõik puud koos nende võraulatusega.
- 2.7. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud [Tartu linna üldplaneeringu](#) alusel asub ala arheoloogilise miljöala piiril. Projekti asendiplaanil kajastada Emajõega seonduvad piirangud (piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd).
- 2.8. Alale kavandatav väikeinventar, sh valgustid on soovitatav valida kooskõlas koostatud juhiste: <http://www.tartu.ee/et/linnakujundus>. Ala kujunduse ja visuaali kujundamisel teha koostööd Tartu viidasüsteemi väljatöötajaga (Disainiosakond OÜ).

2.9. Määratud projekteerimistingimused, võrguettevõtete tehnilised tingimused jms lisada projekti mahtu.

3. Projektlahenduse sisu

3.1. Ehitusprojekt peab olema terviklik ning selles tuleb lahendada kõik supelranna kasutamiseks vajalikud tööd. Projekteeritav lahendus peab olema loogiliselt ja sujuvalt liidetud olemasoleva säiliva olukorraga ning juhul kui lahendus seda tingib, tuleb projekteeritavat ala laiendada. Samas peab ala olema toimiv ka kehtiva detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerumisel. Sujuv üleminek peab olema tagatud nii pinnakatete, valgustuse kui muu linnakujunduse osas. Arhitektuurse ilme osas teha koostööd Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusega eskiisi staadiumis enne ehitusloa taotlemas asumist.

3.2. Projekti asendiplaanile kanda Emajõe kaitsevööndid, ehituskeeluvööndis tegutsemisel lähtuda looduskaitseaduse § 38 punkt 4 lõikest 3 (ehituskeeld ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele). Et oleks võimalik hinnata eriloa (veeloa, veekeskkonnariskiga tegevus, keskkonnamõju hindamine) vajadust fikseerida projekti mahus, kas ja millises mahus kavandatakse kaldajoone muutmist, inertmaterjali uputamist supelala tekitamiseks, kaldaelustiku muutmist, avaliku veekogu ehitisega koormamist.

3.3. Projekti mahus lahendada muuhulgas inimeste liikumisteed ja nende sidumine olemasoleva linnaruumiga (kergliiklustee, sõidukite- ja jalgrattaparkla). Lahendada randa teenindavate rajatiste (hooajalise kaubanduse ala, prügimajandus) paiknemine.

3.4. Vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et ära hoida võimalik negatiivne mõju vee-elustikule ja kaaluda KMH vajadust. Jõe peale ja jõkke projekteeritavad ehitised ei tohi jõe voolurežiimi mõjutada ulatuses, mis võib kaasa tuua kallaste või jõe põhja erosiooni. Fikseerida väljakaevatava pinnase maht ja ladustamise koht.

3.5. Projekteeritaval alal asuva väärtusliku kõrghaljastuse kahjustamine lubatud ei ole. Ala jääb nahkhiirte elupaigale. Enne likvideeritavate puude raiumist tuleb selgitada nende olulisus nahkhiirte varjupaigana ning selle olemasolu korral täpsustada likvideerimistööde teostamise aeg ja tingimused, kaasates vajadusel vastava liigieksperti. Projekti mahus näidata väärtuslike puude ehitusaegne kaitsmine ning ehitustöid võra ulatuses reeglina mitte kavandada. Säilivatele ja projekteeritavatele haljasaladele on lubatud erinevaimelise madal- ja puhmashaljastuse rajamine vastavalt kujunduskontseptsioonile. Esitada ala haljastusprojekt koos liikide näitamise ja paiknemisega. Haljastuse põhimõttelise lahendusena on detailplaneeringus kavandatud puhverhaljastuse ala - projekteerida/säilitada see. Rannaala heakorrastamisel tuleb silmas pidada Emajõe kaldaalade kui linna rohe- ja sinivõrgustiku "selgroo" säilimise vajadust.

3.6. Esitada ala täiendava valgustamise lahendus koos valgusarvutuste ja kõige juurdekuuluvaga. Liitumiseks tänavavalgustuse võrguga esitada eraldi tehniliste tingimuste taotlus tänavavalgustuse peaspetsialistile [Andrus Reinmannile](#).

3.7. Esitada ehitusest tulenev tehnovõrkude rajamise, rekonstrueerimise ja ümbertõstmise lahendus. Projektlahenduses kajastada ja vajadusel projekteerida detailplaneeringuga alale kavandatud tehnovõrgud. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguettevõtete väljastatud tehnilistele tingimustele. Vastavalt üldplaneeringule tuleb Emajõe kaldaaladele välja ehitada tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Uued rajatised peavad olema kavandatud selliselt, et tagatud oleks olemasolevate tehnovõrkude teenindamine.

3.8. Näha ette tööde käigus rikutavate katete (sh muru) taastamine. Katete rajamiseks ja taastamiseks näidata alad, ristlõiked ning konstruktsioonid koos vertikaalplaneerimisega. Teekatendi rajamine ja taastamine peab vastama majandus- ja taristuministri 03.08.2015. a määruses nr 101 "Tee ehitamise kvaliteedinõuded" sätestatud nõuetele.

3.9. Esitada toodete ja projekteeritud ehtiste ning tänavainventari hooldus- ja kasutusjuhendid.

3.10. Esitada töömahtude koondtabel tööliikide lõikes koos arvestuslike hindadega ja vajadusel etapiviisiline jaotus.

3.11. Projekti mahus esitada muuhulgas järgmised tööjoonised:

3.11.1 asendiplaan koos projekteeritud rajatistega, teede, istepinkide, prügikastide, liikluskorralduse, tänavavalgustuse, haljastuse, tehnovõrkude ja muu sellisega;

3.11.2 projekteeritud rajatiste olemasoleva olukorraga sidumise meetermöödistikus joonised;

- 3.11.3 projekteeritud rajatiste konstruktiivsed joonised või toodete infolehed;
- 3.11.4 rist- ja pikiprofiilid koos konstruktsioonide näitamisega ja taastatavate katete aladega;
- 3.11.5 vertikaalplaneerimise joonis koos sademe- ja pinnasevee ärajuhtimisega;
- 3.11.6 tänavavalgustuse liitumisskeem;
- 3.11.7 vajadusel infotahvlite kujundus (sh trükifail).

4. Kooskõlastused, load, nõusolekud

- 4.1. Ehitustööde läbiviimiseks olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndites võtta võrguettevõtjate nõusolekud.
- 4.2. Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitekti ja kultuuriväärtuste teenistusega juba eskiisi staadiumis.
- 4.3. Emajõe ehitiste kavandamisel tuleb projektlahendus kooskõlastada Veeteede Ametiga.

5. Ehitusprojekt esitada digitaalselt Tartu Linnavalitsusele koos ehitusloa taotlustega (vajadusel vormistada tehnovõrkudele eraldi teatised) menetlemiseks ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.

Ehitusprojekti vormistamisel järgida juhendit „[Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel](#)“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liisa Unt
736 1157 liisa.unt@raad.tartu.ee