ARHITEKTUURSED LISATINGIMUSED –

1. ÜLDIST

Käesolevad hoonestustingimused on koostatud eesmärgiga luua rajataval elamualal arhitektuurselt terviklik keskkond, kus arhitektuurset kvaliteeti väärtustab ka heatasemeline ning terviklik väliruum. Loodav keskkond saab olema modernse arhitektuuriga ridaelamutest ja eramutest koosnev tervikliku miljööga kaasaegne keskkond.

Apametsa elamupiirkonna kavandamise suunamiseks ning tervikansambli moodustamiseks on koostatud käesolevad arhitektuursed tingimused. Need annavad suuniseid ja soovitusi nii maja projektide koostamiseks, piirdeaedade kavandamiseks kui ka pisemate detailide disainimiseks.

Hoonestamisel tuleb järgida piirkonnas kehtestatud detailplaneeringuid, millega on määratud ehitusõigus ja – tingimused. Hoone eskiisprojekt ja eelprojekt kooskõlastatakse Arhitektuuribüroo

Detailplaneeringu järgselt on kinnistutele lubatud rajada järgnevate tehniliste andmetega ehitised:

-elamute tulepüsivuse klass TP-3

-hoonete tuletõrjekujad min 8 m

-hoone alused pinnad - 300m2

 - 1000m2 - 700m2

-hoonetevaheline kaugus minimaalselt 10 m

-ehitusjoon tänavamaa piirist 10m kaugusel

Käesolevate arhitektuursete lisatingimuste kohaselt peab katus olema suletud parapetiga kolmest küljest ning lahtine pool ei tohi jääda tänava poole.

2. HOONETE PAIGUTUS KRUNDIL

Elamukruntide arv 30: projekteeritud ridaelamumaa krunte 7 ja väikeelamumaa krunte 23.

Projekteeritud väikeelamumaa krundid – 23

1. Krundi täisehituse vastavalt detailplaneeringule.

2. Hoonete korruselisus 1- 2 korrust. Põhimaht 2- kordne, lisamaht 1- kordne.

3. Soklikõrgus täidetud maapinnast 15 - 45cm.

4. Hoone maksimaalne kõrgus 9 meetrit.

5. Abihoone peab samuti vastama kõikidele arhitektuursetele tingimustele.

 Eramute abihoonete lubatud arv 2(kaks).

6. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

Projekteeritud ridaelamumaa krundid – 7

1. Krundi täisehitus vastavalt detailplaneeringule.

2. Hoonete korruselisus 1- 2 korrust. Põhimaht 2-kordne.

3. Soklikõrgus täidetud maapinnast 15- 45cm.

4. Hoone maksimaalne kõrgus 9 meetrit.

5. Sinilille tee 1, 15, 16, 18, 20, 40 ridaelamute arv 2 (kaks), Sinilille tee 2 elamute arv 1(üks).

6. Katusekalle 0°-10° kaldega lamekatus.

7. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

Sissesõit krundile vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele, parkimine tuleb lahendada krundi piirides.

3. HOONETE ARHITEKTUUR

Hooned peavad olema selgelt modernse ja funktsionaalse arhitektuuriga. Kavandatavad elamud peavad olema lihtsa ja selge vormikäsitlusega, moodustades lihtsaid ja selgeid fassaadipindu, mis on kaetud kaasaaegsete viimistlusmaterjalidega. Imiteerivad materjalid ei ole lubatud. Projekteeritavate elumajade fassaadidel ei ole lubatud kasutada kaar- ja, astmikviile, tornikesi jms. vanaaja arhitektuuri stiile imiteerivaid elemente.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2. Hoonetel on lubatud ainult lamekatused ning ühepoolse kaldega katused. Parapeti kõrgus maksimaalselt 9 m maapinnast. Harja või parapeti suund risti või paralleelne tänavaga. Seal juures peab katus olema suletud parapetiga kolmest küljest ning lahtine pool ei tohi jääda tänava poole.

4. HOONETE VÄLISVIIMISTLUS

Soovitav:

• Hoonete välisseinte viimistluseks on kas betoon, krohv, puit, põletatud tellis või teras, sealjuures peab terasplekk olema naturaalsel kujul (rooste, tsink vms.). Hooned peavad olema viimistletud peamiselt kahe erineva materjaliga. Lisaks võib anda kolmanda materjaliga aksente.

• Materjalid peaksid vahelduma erinevate hoonemahtude lõikes. Sama seina ulatuses erinevaid materjale mitte kasutada. Üksikud erinevast materjalist tekitatud „laigud“ seintel ei ole lubatud. Viimistlus peab moodustama terviklikke fassaadipindu.

• Rajada terrasse, rõdusid, variseinu ja –müüre.

Keelatud on:

• Püstitada palkehitisi

• Värvitud plekk- kassetid ei ole lubatud. Krohvitud pindade puhul võib käsitleda naturaalsete toonidena ajalooliselt kujunenud lubja, tsemendi ja savi toone – punased, roosad, rohelised ja teised kunstlikud ja eredad toonid ei ole lubatud.

• Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki, maakive, klombitud kivi, kleebitavat kivi imitatsiooni, värvitud plekk-kassetti, plastikut jms. imiteerivaid materjale. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Erandid on lubatud juhtudel kui need arhitektuurselt ning kontseptuaalselt põhjendatud ning toetavad loodavat modernset ning funktsionaalset arhitektuuri.

Katusekattematerjalidele nõuded puuduvad. Katusekate ei tohi olla maapinnalt nähtav.

5. PIIRDED

Tänavapoolsete piirete maksimaalne kõrgus on 1,4m planeeritud maapinnast.

Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Tänavatega külgnevad piirdeaiad on keevisvõrkaiad 1,4m helehallis toonis (võimalik tsingitud), metallpostide värvitoon helehall (võimalik tsingitud). Jalg- ja sõiduväravate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektiga esitatavale lahendusele. Külgmised ja tagumised krundipiirete kõrgused ei tohi ületada 1,5m. Külgmisteks ja tagumisteks piireteks võib kasutada võrkaedu või hekke ja ka mõlemaid koos. Vt. jooniseid number 01-3 ja 02-3

6. HALJASTUS

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5m ulatuses, kuid mitte kaugemal.

Kirevad ja väljakutsuvad kujunduselemendid (veskid, grotid, sillad, jms) pole lubatud.

7. TEHNILISED SEADMED

Kõik välised tehnilised seadmed peavad olema varjatud konstruktsioonide, perforeeritud või ribistatud sirmide/seinte taha. Hoone seinal asetsevad õhk-soojuspumba või konditsioneeri välisosadele peab olema seinas nish või peavad olema seinaga / sirmiga varjatud. Hoonest eraldiseisvatele välistele seadmetele peab olema rajatud hoone arhitektuuriga sobiv kapp. Sellise kapi paigutus krundil peab olema valitud selliselt, et see ei paistaks tänavale ning ei häiriks naabreid. Samuti peavad olema tagatud Eesti Vabariigis kehtivad nõuded mürale ning seadmed peavad vastama välitingimustes kasutatavate seadmete nõetele Vt. Joonise number 03-3

8. PRÜGIMAJANDUS

Iga krundi juures on prügikonteinerid, mille asukoht on autovärava kõrval. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Soovitav on konteineri asukoht siduda sissepääsu markeeriva piirdemüüriga.

9. ERIOSADE TARISTU

Elektrivõimsus krundi kohta on 16A

Vee-, kanalisatsiooni ja sademevee liitumispunktid asuvad kinnistu piiril.

Kõigi välisvõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda kohaliku trassivaldaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. Tehnilised tingimused peab taotlema iga kinnistu kohta eraldi.

Arhitektuuribüroo Korrus OÜ

Veerenni tn 58a- 29, Tallinn 11314

abkorrus@abkorrus.ee