

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
Vana-Kubja tn 1-10, KÕRVEKÜLA alevik

xx . xx . 2018 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste püstitamine (üksikelamud ja abihooned)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Ametniku nimi – Egle Nõmmoja

Ametniku ametinimetus – vallaarhitekti kt

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 1811002/10463

Kuupäev – 14.10.2018

Alal kehtib 15.08.2007.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 138 kehtestatud Kõrveküla alevikus asuva Suur-Kubja tn 1 maaüksuse (kü 79403:002:0290) ja lähiala detailplaneering.

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

Tartu vald, Kõrveküla alevik,

Vana-Kubja tn 1 (kü 79403:002:1320, elamumaa, 1703 m²);

Vana-Kubja tn 2 (kü 79403:002:1319, elamumaa, 1571 m²);

Vana-Kubja tn 3 (kü 79403:002:1322, elamumaa, 1694 m²);

Vana-Kubja tn 4 (kü 79403:002:1321, elamumaa, 1566 m²);

Vana-Kubja tn 5 (kü 79403:002:1324, elamumaa, 1693 m²);

Vana-Kubja tn 6 (kü 79403:002:1323, elamumaa, 1565 m²);

Vana-Kubja tn 7 (kü 79403:002:1326, elamumaa, 1688 m²);

Vana-Kubja tn 8 (kü 79403:002:1325, elamumaa, 1567 m²);

Vana-Kubja tn 9 (kü 79403:002:1328, elamumaa, 1637 m²);

Vana-Kubja tn 10 (kü 79403:002:1327, elamumaa, 1557 m²).

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

- Ehitise kasutamise otstarve: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744);
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu ja 1 abihoone;

Krundi ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema detailplaneeringus määratud krundi hoonestusalas. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslikud hooned (mängumaja, kasvuhoone jne) võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, aga krundi kohustuslikust ehitusjoonest tagapool. Mitteehitusloa kohustuslike hoonete paigutamisel tuleb arvestada kõigi ehitusala reguleerivate normdokumentidega. Igale krundile on lubatud

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.

detailplaneeringus toodud ehitusõigusega määratud hoonetele lisaks rajada kuni 3 abihoonet (alla 20 m² ehitisealuse pinnaga).

- Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil: 300 m²;

Krundi kõikide hoonete (detailplaneeringuga määratud ja alla 20 m² mitteehitusloa kohustuslike hoonete) ehitisealune pind võib olla kokku kuni 300 m².

- Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 7,7 m maapinnast, abihoonel kuni 6 m.
- Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- Ehitiste asukoht: ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema detailplaneeringus toodud krundi hoonestusallas. Arvestada detailplaneeringus toodud kohustusliku ehitusjoonega. Vana-Kubja tn 1 ja Vana-Kubja tn 2 kruntidel on lubatud põhihoone paigutada ka Kubjaringi tänava väljakujunenud ehitusjoonele (st hoone põhifassaad asetada Kubjaringi tänava ehitusjoonele). Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema üksikelamu domineeriv maht. Kohustuslikust ehitusjoonest võivad tänavapoolle üle ulatuda kuni 2m ulatuses trepid ja postidel varikatused. Abihoone võib paikneda kohustuslikul ehitusjoonel või sellest tagapool.
- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne, piirkonda sobiv;
- Ehitiste min tulepüsivuse aste: TP3;
- Korruste arv: lubatud 1-korruselised hooned (lisaks lubatud keldrikorrus);
- Soklijoone kõrgus : lahendada projektiga, kõrgus planeeritavast maapinnast 30-60 cm;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: 20-35 kraadi, elamu lisamahud ja abihoone katus võivad olla madalama kaldega;
- Katuse tüüp: viilkatus, kelpkatus, ühepoolne kaldkatus;
- Katusekatte materjal: katuseplekk, -kivi või rullmaterjal;
- Katusekatte värvus: lahendada projektiga, keelatud erksad sinised toonid;
- Harjajoone suund: elamu põhimahu katusehari peab kulgema paralleelselt Vana-Kubja tänava kulgemisega, abihoone katuse harjajoon võib olla kas paralleelne või risti elamu harjajoone kulgemisega;

Vana-Kubja tn 1 ja Vana-Kubja tn 2 kruntidel võib elamu põhimahu katusehari kulgeda ka Kubjaringi tänava kulgemisega paralleelselt.

- Välisviimistlus: lubatud puit, kivi, krohv, keelatud on metall ja plastmaterjalidega fassaadiviimistlus ja ümarpalkmaja;
- Välisviimistluse värvid: värvitoonid lahendada projektiga;
- Piirete vajadus ja lahendus: lahendada projektiga;

Tänavapoolne piire peab olema azuurne, krundi hoonetega sobiva materjalikäsitlelusega, naabritevaheline piire- võrkaed või paneelaed, soovitavalt hekkidega kombineeritult. Lubamatud on metall-, betoon- või plekkpiirded, projektis näidata piirete fragmendi ja väravate lahendust. Maksimaalne piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

- Abihoonete projekteerimisel arvestada sobivust elamuga, elamu ja abihoone peavad moodustama ühtse arhitektuurilise terviku;
- 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;

Vana-Kubja 5,7 ja 9 kruntide lõunaossa ca 6m ulatuses ulatub arheoloogiamälestise reg nr 12989 (kalmistu) kaitsevöönd. Kaitsevööndis tuleb ehitustegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääsud kruntidele täpsustada projekteerimise käigus, Vana-Kubja tn 1 ja Vana-Kubja tn 2 kruntidele võib juurdepääsu planeerida ka Kubjaringi tänava poolt, parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 (kogu krunti teenindav parkimine peab mahtuma oma krundile, tänava-alale parkimist mitte kavandada), krundisisene parkimine ja teeala võib paikneda nii krundi hoonestusallas kui väljaspool;

Juurdepääsude projekteerimisel arvestada Tiit Korni poolt 2018.a koostatud teeprojektiga *Vana-Kubja ja Kubjaringi tn projekteerimine, Põhiprojekt, Töö nr 1737*.

- Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil, arvestada detailplaneeringus toodud nõuetega;
- Jäätmekäitlus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri asukoht;
- Välisvalgustus: näidata ehitusprojektis;
- Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Elamukruntidele on keelatud rajada lokaalseid reoveepuhasteid või reoveekogumismahuteid ning puur- või salvkaeve.
- Ehitusprojekti koosseisus kirjeldada ka ehitustööde korraldamist ja dokumenteerimist näidates ära ka ehitusaegsed piirdeid, hoiatusmärgised jm ehitustööde jaoks oluline.

Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast detailplaneeringust *Kõrvküla alevikus asuva Suur- Kubja tn 1 maaüksuse (kü 79403:002:0290) ja lähiala detailplaneering*. Kehtestatud 15.08.2007.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 138.

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

KOOSKÕLASTUSED:

- Tartu Vallavalitsus: arhitektuurse osa eskiis ja projekteeritava hoone asukoht;
- Päästeamet;
- Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.

Projekteerimistingimused väljastatud Tartu Vallavalitsuse xx.xx.xxxx.a korralduse nr xx 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