

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED eelnõu
Kõrve tn 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, Tila küla

xx . xx . 2019 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitise püstitamine (kaksikelamud ja abihooned)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Ametniku nimi – Egle Nõmmoja

Ametniku ametinimetus – vallaarhitekt

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 1911002/09511

Kuupäev – 30.09.2019

Alal kehtib Tartu Vallavolikogu 15.10.2006.a otsusega nr 221 kehtestatud *Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaiüksuste ning lähiala detailplaneering*.

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

Tila küla,

Kõrve tn 24 (kü 79403:002:1060, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1624 m²)- **pos 62**;

Kõrve tn 26 (kü 79403:002:1062, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1320 m²)- **pos 61**;

Kõrve tn 28 (kü 79403:002:1064, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1213 m²)- **pos 60**;

Kõrve tn 30 (kü 79403:002:1066, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1200 m²)- **pos 59**;

Kõrve tn 32 (kü 79403:002:1068, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1217 m²)- **pos 58**;

Kõrve tn 34 (kü 79403:002:1070, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1200 m²)- **pos 57**;

Kõrve tn 36 (kü 79403:002:1072, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1259 m²)- **pos 56**.

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Kruntide ehitusõigused realiseerida vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Kõikidele kruntidele on detailplaneeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbeks väikeelamumaa (EE). Planeeringujärgselt on katastriüksuste sihtotstarbeks määratud elamumaa. Kõikidele kruntidele on määratud õigus kuni kahe ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, mille põhihoone kõrgus võib olla kuni 8,5 m. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on vastavalt detailplaneeringule:

- Kõrve tn 24, **pos 62**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 300 m²
- Kõrve tn 26, **pos 61**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 250 m²
- Kõrve tn 28, **pos 60**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 250 m²
- Kõrve tn 30, **pos 59**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 250 m²
- Kõrve tn 32, **pos 58**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 250 m²
- Kõrve tn 34, **pos 57**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 250 m²
- Kõrve tn 36, **pos 56**, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil 250 m²

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Ehitiste kasutamise otstarve: kaksikelamu ja abihoone;
- Projekteeritavate hoonete asukoht: Detailplaneeringule vastavalt on kohustuslik ehitusjoon põhihoonele määratud 10 m kaugusele Kõrve tn poolsetest krundi piiridest. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt kaksikelamu ühe boksi domineeriv maht. Käänu tn poolsetest krundi piiridest on hoonetusala kaugus min 5 m. Kruntide hoonetusala laiendatakse projekteerimistingimustega läänepoolsetest piiridest 4 m kaugusele. Abihoonet võib ehitada krundipiirile lähemale (va tänavapoolne krundipiir) kui 4 m kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek ja täidetud on tuleohutusnõuded. Ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema projekteerimistingimustes toodud krundi hoonetusalas. Abihoone võib paikneda kohustuslikul ehitusjoonel või sellest tagapool. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslikud hooned (mängumaja, kasvuhoone jne) võivad paikneda ka väljaspool hoonetusala, aga krundi kohustuslikust ehitusjoonest tagapool. Mitteehtusloa kohustuslike hoonete paigutamisel tuleb arvestada kõigi ehitusala reguleerivate normdokumentidega. Igale krundile on lubatud detailplaneeringus toodud ehitusõigusega määratud hoonetele lisaks rajada kuni kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet.
- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne ja kvaliteetne, hoonetel omavahel sobiv;
- Ehitiste min tulepüsivuse aste: TP3;
- Korruste arv: elamutel lubatud kuni 2 korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena (lisaks lubatud elamul keldrikorrus);
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga, kõrgus planeeritavast maapinnast 20-40 cm;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: 0-10 kraadi;
- Välisviimistlus: betoon, krohv, kivivooder, puit ja/või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistlusmaterjal. Lubatud toonid valgest hallini ning teised heledad pastelsed toonid. Välisviimistluse toonid põhimahus heledad, ilmestavad-liigendavad elemendid lubatud tumedamat tooni.

² Projekteerimistingimuste sisustamisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja detailplaneeringu olemasolul ehitusseadustiku § 27 lõikest 4.

- Katuse tüüp: lamekatuse;
- Katusekatte materjal: rullmaterjal.

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

Vastavalt detailplaneeringule on keelatud:

- palkmajad;
- võlvid akende ja uste kohal;
- tihedad aknajaotused;
- erksad värvitoonid fassaadis (näiteks „ultra” - värvitoonid);
- kasutada teisi materjale jäljendavaid plastikkatteid.

Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud hoone välisilme ei sobi lähiümbruse hoonetega, on vallavalitsusel õigus nõuda projekti mitte kinnitamist ja nõuda ümberprojekteerimist.

- 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 tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääsu täpne asukoht krundile täpsustada projekteerimise käigus, parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 (kogu krundi teenindav parkimine peab mahtuma oma krundile, tänava-alale parkimist mitte kavandada);
- Haljastus ja piirded: 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;
- Hoonestatavad krundid jäävad territooriumile, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m³. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistööid, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.
- Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile.
- Ehitusprojekti koosseisus kirjeldada ka ehitustööde korraldamist ja dokumenteerimist.

Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast *Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringust* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.10.2006.a otsusega nr 221).

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

KOOSKÕLASTUSED:

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

Projekteerimistingimused on väljastatud Tartu Vallavalitsuse xx.xx.2019.a korralduse nr xxx 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