

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED **eelnõu**

Kõrve tn 19, 21, 23, 25 Käänu tn 26, 28, Pihlaka 24, 26 Tila küla

xx . xx . 2020 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste püstitamine (ridaelamud)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Ametniku nimi – Egle Nõmmoja

Ametniku ametinimetus – vallaarhitekt

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 23.10.2020

Kuupäev – 2011002/10169

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 19 (kü 79403:002:1055, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 3103 m²)- **pos 46**;

Kõrve tn 21 (kü 79403:002:1057, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2685 m²)- **pos 45**;

Kõrve tn 23 (kü 79403:002:1059, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2226 m²)- **pos 43**;

Kõrve tn 25 (kü 79403:002:1061, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2420 m²)- **pos 42**;

Käänu tn 26 (kü 79403:002:1125, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2632 m²)- **pos 50**;

Käänu tn 28 (kü 79403:002:1074, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2740 m²)- **pos 48**;

Pihlaka tn 24 (kü 79403:002:1076, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2619 m²)- **pos 47**;

Pihlaka tn 26 (kü 79403:002:1078, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2644 m²)- **pos 49**.

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Planeeringujärgselt on katastriüksuste sihtotstarbeks määratud elamumaa. Hoonete suurim lubatud **ehituslune pindala** krundil on vastavalt 2006.a kehtestatud detailplaneeringule (ehituslune pindala- hoone vundamendialune pind krundil, millele võisid lisanduda terrassid, räästad, varikatused ja trepid):

- Kõrve tn 19, pos 46- 400 m²;
- Kõrve tn 21, pos 45- 400 m²;
- Kõrve tn 23, pos 43- 400 m²;
- Kõrve tn 25, pos 42- 400 m²;
- Käänu tn 26, pos 50- 600 m²;
- Käänu tn 28, pos 48- 600 m²;
- Pihlaka tn 24, pos 47- 600 m²;
- Pihlaka tn 26, pos 49- 600 m².

Arvestada projekteerimisel, et käesoleval ajal kehtiva seaduse mõistes oleksid ehitisealused pinnad krundil maksimaalselt (sh hoonete vundamentide alune pind krundil ei tohi olla suurem kui kehtiv detailplaneering ette näeb):

- Kõrve tn 19, pos 46- 600 m²;
- Kõrve tn 21, pos 45- 600 m²;
- Kõrve tn 23, pos 43- 600 m²;
- Kõrve tn 25, pos 42- 600m²;
- Käänu tn 26, pos 50- 800 m²;
- Käänu tn 28, pos 48- 800 m²;
- Pihlaka tn 24, pos 47- 800 m²;
- Pihlaka tn 26, pos 49- 800 m².

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Ehitiste kasutamise otstarve: ridaelamud ja teenindavad rajatised;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 ehitusloakohustuslikku hoonet;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: vastavalt detailplaneeringule;
- Projekteeritavate hoonete asukoht: Hoonestusalasid on lubatud suurendada, keerata ja nihutada kuni 10 % detailplaneeringu järgsest lahendusest. Hoonestusala kaugus ei tohi ulatuda krundipiirile lähemale kui 4 m. Kohustuslik ehitusjoon ridaelamutele määratakse pos 42, 43, 45 kruntidel 5 m kaugusele Kõrve tn poolsest piirist (ette näha vajalikud abinõud alajaama suhtes tuleohutuse tagamiseks). Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema osa ridaelamu otsaseinast.

Pos 42, 43, 45, 46 kruntidel paigutada ridaelamu kas ühe hoonena L-kujuliselt või kahe hoone mahuna selliselt, et üks hoone oleks paralleelselt Murisoo peakraavi poolse krundipiiriga ja teine hoonemaht oleks risti Kõrve tn kulgemise suunaga. Pos 47, 48, 49 ja 50 paigutada hooned ühe mahuna U-kujuliselt või kahe hoone mahuna krundil omavahel paralleelses asetuses.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslikud hooned (mängumaja, kasvuhoone jne) võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, aga krundi kohustuslikust ehitusjoonest tagapool. Mitteehtusloa kohustuslike hoonete paigutamisel tuleb arvestada kõigi ehitusala reguleerivate normdokumentidega.

- Bokside arv ridaelamus- pos 42, 43, 45, 46 kuni 7 boksi, pos 47, 48, 49 ja 50 kuni 11 boksi;
- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne ja kvaliteetne, hoonetel omavahel sobiv;
- Ehitiste min tulepüsivuse aste: TP3;
- Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga, kõrgus planeeritavast maapinnast 20-50 cm;
- Räästajoone/parapeti kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: 0-15 kraadi;
- Välisviimistlus: värvitud betoon, krohv, kivivooder, puit ja/või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistlusmaterjal. Välisviimistluse toonid põhimahus heledad, ilmestavad-liigendavad elemendid lubatud tumedamat tooni.
- Katuse tüüp: lamekatus, kaldkatus;
- Katusekatte materjal: rullmaterjal või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal. Katusekate hall või must.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et tekiks ühtne arhitektuurne tervik.

Keelatud on:

- ümarpalkmajad;
- võlvid akende ja uste kohal;
- tihedad aknajaotused;
- kasutada teisi materjale jäljendavaid plastikkatteid.

Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud hoone välisilme ei sobi lähiümbruse kavandatud teiste 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 tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääsude asukoha planeerimisel arvestada Pihlaka, Kõrve ja Käänu tn teeprojekti lahendusega. Kõrve tänavalt näha ette 2 sõidukite juurdepääsu kruntidele (pos 42 ja 43 kruntidele üks ühine pääs ja kruntidele pos 45 ja 46 teine ühine juurdepääs). Pos 47 ja pos 49 kruntide juurdepääsud kavandada Pihlaka tn poolt ja pos 48 ning pos 50 kruntidele juurdepääs näha ette Käänu tänavalt. Näha ette iga ridaelamuboksi kohta min 2 pk rajamise võimalus (kogu krundi teenindav parkimine sh külaliste parkimiskohad, peavad mahtuma oma krundile, tänava-alale parkimist mitte kavandada). Parkimisalade orienteeruv asukoht vastavalt detailplaneeringule. Krundisisesed parkimis- ja jalgteede katted lahendada erinevate materjalidega (kombineeritud asfalt, betoonkivi, sõelmed jne). Ei ole lubatud kogu krundisisesest teepinda projekteerida asfaltkattega. Murisoo peakraavi äärde näha ette planeeringujärgne avalikuks kasutuseks kergkattega jalgrada, mida saab kasutada jalutamiseks ja tervisespordiks.
- Haljastus ja piirded: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Murisoo peakraavi vasakule kaldale näha ette kõrghaljastus, mis markeerib kraavi kulgemist vertikaalselt ja kaitseb planeeritud elamupiirkonda ning eelkõige mänguväljakuid põhja- ja idapoolsete külmade tuulte eest. Igal krundil näha ette olenguala, mis on kõigile majaanikele ühiselt kasutatav (lisaks ühisele parkimisalale). Mänguväljakute alad projekteerida kas kahe krundi või nelja krundi peale ühiselt. Mänguväljakute asukoha valikul tuleb arvestada, et

sinna paistaks päevane ja õhtune päike. Krundi pinnast peab olema min 40 % haljastatud, millest min 10% peab olema kõrghaljastust. Lisaks näha ette madalhaljastuse rajamist (hekid ja põõsasistutuslad). Piirete kõrgus ei tohi ületada 1.2 meetrit (va hekid, mis võivad olla kuni 1,5 m), ning tänavapoolsed piirded peavad olema azuursed ning esinduslikud ja sobituma hoonete arhitektuuriga. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Mitte kasutada massilist elupuuheki lahendust. Murisoo peakraavi ääres võib kruntide piirdeaed ulatuda kuni kraavi ehituskeeluvööndi piirini.

- Jäätmekäitlus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri/prügimaja/maasiseste mahutite asukoht;
- Välisvalgustus: näidata ehitusprojekti;
- 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. 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. Parklaaladele, kus on üle 10 parkimiskoha tuleb ette näha õlipüüdur.
- 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 projekteerimismäärustele 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.2020.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.