

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED eelnõu
Kõrve tn 29, 31, 33, 35, 37-48, Pihlaka 17, 19 Tila küla

xx . xx . 2021 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste püstitamine (ridaelamud)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Ametniku nimi – ehitusspetsialist

Ametniku ametinimetus – Jane Veski

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 2111002/06970

Kuupäev – 15.05.2021

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

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

Tila küla,

Kõrve tn 29 (kü 79403:002:1065, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2382 m²)- **pos 32**;

Kõrve tn 31 (kü 79403:002:1067, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2922 m²)- **pos 31**;

Kõrve tn 33 (kü 79403:002:1069, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2467 m²)- **pos 30**;

Kõrve tn 35 (kü 79403:002:1071, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2200 m²)- **pos 29**;

Kõrve tn 37 (kü 79403:002:1073, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2133 m²)- **pos 28**;

Kõrve tn 38 (kü 79403:002:1082, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1853 m²)- **pos 39**;

Kõrve tn 39 (kü 79403:002:1075, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2208 m²)- **pos 27**;

Kõrve tn 40 (kü 79403:002:1084, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2409 m²)- **pos 38**;

Kõrve tn 41 (kü 79403:002:1077, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2143 m²)- **pos 26**;

Kõrve tn 42 (kü 79403:002:1086, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2218 m²)- **pos 37**;

Kõrve tn 43 (kü 79403:002:1079, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2459 m²)- **pos 25**;

Kõrve tn 44 (kü 79403:002:1088, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2797 m²)- **pos 36**;

Kõrve tn 45 (kü 79403:002:1081, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2462 m²)- **pos 24**;

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

Kõrve tn 46 (kü 79403:002:1090, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2023 m²)- **pos 34**;
Kõrve tn 47 (kü 79403:002:1083, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1994 m²)- **pos 23**;
Kõrve tn 48 (kü 79403:002:1092, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1979 m²)- **pos 35**;
Pihlaka tn 17 (kü 79403:002:1063, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2503 m²)- **pos 33**;
Pihlaka tn 19 (kü 79403:002:1080, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2086 m²)- **pos 40**.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Planeeringujärgselt on katastriüksuste sihtotstarbeks määratud elamumaa.

- Projekteeritavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule 400m²;
- Ehitiste kasutamise otstarve: ridaelamud, majapidamisabihooned ja teenindavad rajatised;
- Projekteeritavate hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 ehitusloakohustuslikku hoonet (üks ridaelamu ja üks abihoone);
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: detailplaneeringu järgset kõrgust on lubatud muuta (suurendada ja vähendada) kuni 10%.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- 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 23-33 kruntidel 5 m kaugusele Kõrve tn poolsest krundipiirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema osa ridaelamu otsaseinast. Pos 35-40 kruntidel on kohustuslik ehitusjoon määratud vastavalt detailplaneeringule. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 20% ridaelamu tänavapoolsest seinamahust. Varikatused, trepid ja muud väiksemad mahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone tänava poole. Murisoo peakraavi poolt ulatub kruntide võimalik hoonestusala kraavi kalda ehituskeeluvööndi piirini.

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

- Bokside arv ridaelamus- pos 23-29, 34-40 kuni 5 boksi, pos 30-33 kuni 6 boksi;
- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne ja kvaliteetne, hoonetel omavahel sobiv;
- Ehitiste min tulepüsivuse aste: TP3;
- Korruste arv: ridaelamul kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- 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 mitte projekti kooskõlastada 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.tartuvald.ee).
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääsude asukoha planeerimisel arvestada Pihlaka, Kõrve ja Käänu tn teeprojekti lahendusega. Pos 23-32 kruntidele näha ette Kõrve tänavalt kahele ridaelamule ühine juurdepääs. Pos 33 ja 40 kruntide juurdepääs näha ette Pihlaka tänavalt. Pos 34, 36-39 kruntide juurdepääs on lubatud lahendada eraldiseisvalt Kõrve tänavalt. Pos 35 krundile on juurdepääs eraldi teelt Kõrve tänavalt. Kruntidele tänavalt juurdepääsud on läbi projekteeritud tänavaprojekti mahus, väljastatud on ka ehitusluba tänavate ja kommunikatsioonide (sh valgustus ja sademevesi) rajamiseks. Kruntidele tänavalt juurdepääsude asukohad lahendada vastavalt teeprojekti toodule. Juurdepääsude asukohti on lubatud ümber projekteerida pos 34, 38 ja 39 kruntidel. Näha ette elektriautode laadimisvõimalused. Lahendada ära krundisise jalgrataste parkimine vastavalt EVS 843:2016. Näha ette iga ridaelamuboxi 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. Krundisised parkimis- ja jalgteede katted lahendada erinevate materjalidega (kombineeritud asfalt, betoonkivi, sõelmed jne). Ei ole lubatud kogu krundisisesest teepinda projekteerida asfaltkattega. Näha ette parkla liigendamist haljastusega (puud, põõsad). Murisoo peakraavi äärde näha ette planeeringujärgne avalikuks kasutuseks kruusa- või sõelmekattega jalgtee, mida saab kasutada jalutamiseks ja tervisespordiks. Ehitusõigusega krunte (pos 23- 33) läbiv jalgtee peab olema sama katte ja laiusega projekteeritud kogu pikkuses.

- Haljastus ja piirded: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Murisoo peakraavi kaldale näha ette kõrghaljastus, mis markeerib kraavi kulgemist vertikaalselt ja kaitseb planeeritud elamupiirkonda ning eelkõige mänguväljakuid põhja- ja idapoolsete külmade tuulte eest. Kõrghaljastuse paiknemine peab olema kooskõlas kraaviäärse avalikult kasutatava jalgtee kulgemisega. Igal krundil näha ette vabalt juurdepääsetav olenguala, mis on kõigile majaanikele ühiselt kasutatav (lisaks ühisele parkimisalale). Mänguväljakute alad projekteerida kuni kolme krundi peale ühiselt. Oluline, et iga uue ridaelamu elanikele on tagatud lähialal mänguväljaku võimalus. Pos 23- pos 33 kruntide mänguväljakute alad siduda Murisoo peakraavi äärse jalgtee kulgemisega. 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 murule tuleb ette näha madalhalbastuse rajamist (hekid ja põõsasistutusalad). Haljastuslahenduses peab

olema nii leht- kui okaspuid. 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 ja bokside vaheaedadena võib kasutada võrkaia või paneelaia lahendusi koos hekkide mahuga. Ühel krundi peavad olema kõik aiad sama värvi-, konstruktsiooni- ning materjaliga. Mitte kasutada massilist elupuuehki lahendust. Murisoo peakraavi äärsetel kruntide võib 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 ehitistalusele 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. Lubatud kavandada maakütet lokaalse küttena ja muid keskkonnanõuetele vastavaid lokaalseid lahendusi. Ühe maja piires peab olema kasutatud samu tehnilisi lahendusi. Lubatud paigaldada hoone külge arhitektuuriga sobivas lahenduses päikesepaneele.
- 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 Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale.

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ:

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

Projekteerimistingimused on väljastatud Tartu Vallavalitsuse **xx.xx.2021.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.