

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**Vana-Kubja tn 12, 14, 16 ja 18, KÕRVEKÜLA alevik**

xx . xx . 2022 a.<sup>1</sup>

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Ehitiste püstitamine (üksikelamud 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 – 2211002/00617

Kuupäev – 16.01.2022

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 12 (kü 79403:002:1329, elamumaa, 1496 m<sup>2</sup>), planeeringu järgne krunt-pos 13;

Vana-Kubja tn 14 (kü 79403:002:1331, elamumaa, 1505 m<sup>2</sup>), planeeringu järgne krunt pos 12;

Vana-Kubja tn 16 (kü 79403:002:1333, elamumaa, 1507 m<sup>2</sup>), planeeringu järgne krunt pos 11;

Vana-Kubja tn 18 (kü 79403:002:1335, elamumaa, 1537 m<sup>2</sup>), planeeringu järgne krunt pos 10.

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused<sup>2</sup>:**

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

Krundi ehitusõigusega määratud ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema detailplaneeringus määratud krundi hoonestusallas. Kuni 20 m<sup>2</sup> 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 detailplaneeringus toodud ehitusõigusega määratud hoonetele lisaks rajada kuni 3 abihoonet (alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga).

- Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil: 300 m<sup>2</sup>;

Krundi kõikide hoonete (detailplaneeringuga määratud ja alla 20 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike hoonete) ehitisealune pind võib olla kokku kuni 300 m<sup>2</sup>.

- Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 6 m. Hoonete kõrguse kavandamisel arvestada eelpool toodud maksimaalsete lubatud suhteliste kõrgustega, mitte detailplaneeringus toodud absoluutkõrgustega.
- Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

<sup>1</sup> Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

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

- Ehitiste asukoht: ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema detailplaneeringus toodud krundi hoonestusalas. Arvestada detailplaneeringus toodud kohustusliku ehitusjoonega. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema üksikelamu domineeriv fassaadimaht (Vana-Kubja tn 12 krundil peab esindusfassaad ja pikem hoone külg paiknema Vana-Kubja tn poolisel kohustuslikul ehitusjoonel). Kohustuslikust ehitusjoonest võivad tänavapoolsele 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 kuni 2-korruselised hooned (lisaks lubatud keldrikorrus);
  - Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga, kõrgus planeeritavast maapinnast 30-60 cm;
  - Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
  - Katuse kalle: elamu põhimahul 25-40 kraadi, elamu lisamahud ja abihoone katus võivad olla madalama kaldega;
  - Katuse tüüp: viilkatus või kelpkatus;
  - Katusekatte materjal: katuseplekk, -kivi või rullmaterjal;
  - Katusekatte värvus: tumehall, tumepruun või must;
  - Harjajoone suund: elamu põhimahu katusehari peab kulgema paralleelselt Vana-Kubja tänava kulgemisega, abihoone katuse harjajoon võib olla kas paralleelne või risti elamu harjajoone kulgemisega;
  - Välisviimistlus: lubatud puit, kivi, krohv või muu kvaliteetne välisviimistlusmaterjal, 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 materjalikäsitleusega, naabritevaheline piire- võrkaed või paneelaed, soovitavalt hekkidega kombineeritult. Lubamatud on metall-, betoon- või plekkpiirded, projektis näidata piirete fragmendi ja värvate 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.tartuvald.ee](http://geoarhiiv.tartuvald.ee)).
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
  - Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: juurdepääsud kruntidele täpsustada projekteerimise käigus, parkimine lahendada elamukrundil (kogu krundi teenindav parkimine peab mahtuma oma krundile, tänava-alale parkimist mitte kavandada), krundisisene parkimine ja teeala võib paikneda nii krundi hoonestusalas kui väljaspool;
  - 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. Kütteleahendused võivad olla kavandatud ka maakütte baasil.

- Ehitusprojekti koosseisus kirjeldada ka ehitustööde korraldamist ja dokumenteerimist näidates ära ka ehitusaegsed piirde, hoiatusmärgised jm ehitustööde jaoks oluline. Projekteeeringimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast detailplaneeringust *Kõrveküla alevikus asuva Suur- Kubja tn 1 maaiüksuse (kü 79403:002:0290) ja lähiala detailplaneering*. Kehtestatud 15.08.2007.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 138.

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

**KOOSKÕLASTUSED:**

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

**Projekteeeringimused väljastatud Tartu Vallavalitsuse xx.xx.2022.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.