

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED **eelnõu**

Kõrvekaare tn 1, 3, 5, 7, 7a, Kõrvemaa tn 2, 3, 3a, Kõrveringi tn 1, 1a, 3, Kõrveküla

xx . xx . 2023 a.<sup>1</sup>

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste püstitamine (ridaelamud)

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

### Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 2211002/07828

Kuupäev – 21.06.2022

Alal kehtib Tartu Vallavolikogu 16.04.2008.a otsusega nr 39 kehtestatud *Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneering*.

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

Kõrveküla alevik,

Kõrvekaare tn 1 (kü 79601:001:2161, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2173 m<sup>2</sup>)- **pos 43**;

Kõrvekaare tn 3 (kü 79601:001:2128, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2086 m<sup>2</sup>)- **pos 44**;

Kõrvekaare tn 5 (kü 79601:001:2134, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1884 m<sup>2</sup>)- **pos 45**;

Kõrvekaare tn 7a (kü 79601:001:2125 , sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1461 m<sup>2</sup>)- **pos 46 (osaliselt)**;

Kõrvekaare tn 7 (kü 79601:001:1467, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 432 m<sup>2</sup>)- **pos 46 (osaliselt)**;

### **Kõrvekaare tn 7 ja 7a moodustavad kokku planeeringujärgse krundi pos 46.**

Kõrvemaa tn 2 (kü 79601:001:2140, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2446 m<sup>2</sup>)- **pos 53**;

Kõrvemaa tn 3 (kü 79601:001:1468, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 371 m<sup>2</sup>)- **pos 49 (osaliselt)**;

Kõrvemaa tn 3a (kü 79601:001:2143, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2105 m<sup>2</sup>)- **pos 49 (osaliselt)**;

### **Kõrvemaa tn 3 ja 3a moodustavad kokku planeeringujärgse krundi pos 49.**

Kõrveringi tn 1 (kü 79601:001:1466, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 771 m<sup>2</sup>)- **pos 50 (osaliselt)**;

---

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

Kõrveringi tn 1a (kü 79601:001:2160, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1383 m<sup>2</sup>)- **pos 50** (osaliselt);

**Kõrveringi tn 1 ja 1a moodustavad kokku planeeringujärgse krundi pos 50.**

Kõrveringi tn 3 (kü 79601:001:2141, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2042 m<sup>2</sup>)- **pos 51**.

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Planeeringujärgselt on katastriüksuste sihtotstarbeks määratud elamumaa.

- Projekteeritavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule 400m<sup>2</sup>;
- 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: Ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema planeeringujärgsel hoonestusalal.
- Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslikud hooned (mängumaja, kasvuhoone jne) võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala. Mitteehtusloa kohustuslike hoonete paigutamisel tuleb arvestada kõigi ehitusala reguleerivate normdokumentidega (muuhulgas krundipiirile lähemale kui 4m ehitamise korral peab olema eelnev naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek).
- Bokside maksimaalne arv ridaelamus:
  - Kõrvekaare tn 1, **pos 43**- 5 boksi;
  - Kõrvekaare tn 3, **pos 44**- 5 boksi;
  - Kõrvekaare tn 5, **pos 45**- 4 boksi;
  - Kõrvekaare tn 7a, Kõrvekaare tn 7, **pos 46**- 4 boksi;
  - Kõrvemaa tn 2, **pos 53**- 6 boksi;
  - Kõrvemaa tn 3, Kõrvemaa tn 3a, **pos 49**- 6 boksi;
  - Kõrveringi tn 1, Kõrveringi tn 1a, **pos 50**- 5 boksi;
  - Kõrveringi tn 3, **pos 51**- 5 boksi.
- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne ja kvaliteetne, hoonetel omavahel sobiv;

**Keelatud on kõigile 8 krundile püstitada ühesuguse arhitektuurse lahendusega ridaelamuid. Eelistatud on kõigi hoonete puhul kasutada erinevat aga omavahel sobivat arhitektuurset lahendust. Võimalik on ka lahendus, kus tekib kaks eristuva lahendusega kvartalit- Kõrveringi tn 1, 3, Kõrvekaare tn 1, 3, Kõrvemaa tn 2 ja teise kvartalina Kõrvemaa tn 3, Kõrvekaare tn 5, 7. Ehitusload väljastatakse planeeringujärgsele ehitusõigusega krundile.**

- 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;

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 detailplaneeringus toodud põhimõtetega. Näha ette elektriautode laadimisvõimalused. Lahendada ära krundisisene jalgrataste parkimine vastavalt EVS 843:2016. Näha ette iga ridaelamuboxi kohta min 2 pk rajamise võimalus (kogu krunti 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 krundisest teepinda projekteerida asfaltkatttega. Näha ette parkla liigendamist haljastusega (puud, põõsad).
- Haljastus ja piirded: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Haljastuslahenduses peab olema nii leht- kui okaspuid, haljastuslahendus peab olema mitmerindeline. Bokside vaheaedadena võib kasutada võrkaia või paneelaia lahendusi koos hekkide mahuga. Aedade kavandamisel tuleb jätta loogilistesse asukohtadesse kergliikluse juurdepääsud kvartalisestest haljasadele (pos 52 ja pos 54). Ühel krundil peavad olema kõik aiad sama värvi-, konstruktsiooni- ning materjaliga. Mitte kasutada massilist elupuuheki lahendust.
- Jäätmekäitlus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri/prügimaja/maasiseste mahutite 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/m<sup>3</sup>. 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 Vahiannuse ja Väike-Annuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringust* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2008.a otsusega nr 39).

#### KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ:

- Tartu Vallavalitsus;
- Päästeamet;
- Põllumajandus- ja Toiduamet;

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