

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED- eelnõu**  
**Virmalise tee 4, Kõrveküla alevik**

xx . 09 . 2023 a.<sup>1</sup>

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Hoone püstitamine: (üksikelamu, abihooned ning teenindavad rajatised)

**Projekteerimistingimuste andja**

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

**Taotluse andmed**

Number – 2311002/06958

Kuupäev – 21.08.2023

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**

Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Virmalise tee 4 (kü tunnus 79403:002:0072);

Maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa;

Kinnistu pindala 13707 m<sup>2</sup>.

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

Projekteeritavate hoonete kasutamise otstarve: üksikelamu, abihoone ning hooneid teenindavad rajatised;

Projekteeritavate hoonete arv krundil: 3 (sh üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet);

Projekteeritavate hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>;

Projekteeritavate hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 8,5 m maapinnast.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Projekteeritavate hoonete asukoht: Võimalik krundi hoonestusala on läänepoolsest piirist 14,5 m kaugusel, Kooli tn 15/Kübara mü poolsest piirist 4 m kaugusel ja Otsa tn 3 mü poolsest piirist olemasoleva hoone lähiumbruses 2 m kaugusel, hoonest kaugemal 4m kaugusel krundipiirist. Hooned paigutada traditsiooniliselt ümber ühise hoovi üksteisega paralleelses/ristises asetuses. Arvestada, et kõik hooned paikneksid kompaktselt ca 2000 m<sup>2</sup> suurusel hoovialal.
- Arvestada kinnistu läänepiiril kulgeva maaparandussüsteemi eesvool (Muri-Aidasoo) kitsendustega.
- Projekteeritavate hoonete kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega.
- Ehitise min tulepüsivuse aste: vastavalt asjaomastele õigusaktidele;
- Arhitektuur: keskkonda sobiv;
- Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust (2-korruselise hoone puhul peab teine korrus olema katusealune korrus), lubatud ka maa-alune korrus;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;

<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.

- Katuse kalle: elamu põhimahul 30-50 kraadi, abihoone ja elamu lisamahtude katus võib olla madalama kaldega;
- Katuse tüüp: viilkatus, kaldkatus;
- Harjajoone suund: projekteeritavatel hoonetel omavahel risti või paralleelselt;
- Katusekatte materjal ja värvus: plekk, rullmaterjal, kivi või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne katusekatte materjal. Värvitoonid lahendada projektiga.
- Välisviimistlus: kvaliteetne ja arhitektuurselt sobiv plekkprofiil, puit, kivi, krohv või muu nõuetele vastav välisviimistlusmaterjal. Värvitoonid lahendada projektiga.

Kasutada kõikide hoonete puhul sama katusekatte materjali ja värvilahendust ning omavahel sobivaid fassaadilahendusi. Elamu koos abihoonetega peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku.

- Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Tehnovõrkude osa projekteerimisel arvestada rajatiste kaitsevööndite ja vajalike kujadega. Elektriliitumise projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrgu ettevõttelt. Asendiplaanil näidata ära joogiveekaevu ja reoveepuhastussüsteemi asukoht koos kaasnevate piiranguvöönditega. Kui projekteeritava lahendusega seoses ulatuvad piiravad kujad naaberkinnistutele, tuleb lahendus kooskõlastada konkreetse kinnitu omanikuga. Enne lahenduse projekteerimist tuleb tuvastada naaberkruntidel paiknevate veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatiste asukohad, et tagada vajalikud kujad ka naaberkinnistute rajatistest. Heitvee käsitlemine peab vastama keskkonnaministri 8. novembri 2019. a määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” sätestatud nõuetele. Hoonete katusele või fassaadile on lubatud paigaldada päikesepaneelid, maaraamidel PEJ lahendus on keelatud.
- Sademevee kanalisatsioon lahendada krundisiseseelt, keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistule.
- Projekti koosseisus näidata ära tuletõrjevõõtu lahendus ja projekteerida tuleohutuse osa vastavalt kehtivale seadusandlusele.
- 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). Ehituslubasid/teatiseid hoonetele ja rajatistele ei väljastata enne kui geoarhiivis on korrektne töö registreeritud.
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: lahendus näidata ehitusprojektis. Tagatud peab olema standardi EVS 843:2016 järgne krundisisene parkimislahendus. Kasutada juurdepääsuks Virmalise teed. Tuua projektis välja Virmalise teele lisanduva liikluskoormuse andmed ja projekteerida sellest tulenevalt teele lahendus. Arvestada asjaoluga, et Tartu valla arengudokumentides Virmalise tee ehitust ei ole lähiaastatel ette nähtud ning tee rekonstrueerimine jääb hoonete ehitamisest huvitatud isiku kanda. Tee peab olema nõuetekohaselt välja ehitatud hoone kasutusloa taotlemise hetkeks.
- Piirete vajadus ja lahendus: lahendada vajadusel projektiga. Uut piirdeaeda mitte kavandada kogu kinnistupiiri ulatuses (va haljastus). Piirata vajadusel hoonete lähiala.
- Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Planeerida krundile täiendavat (kõrg)haljastust. Kinnistu idapiiri äärde mitte rajada kõrghaljastust, arvestada tulevikus võimalusega, et Virmalise tee pikeneb kuni Otsa tn 3 kinnistu piirini.

- Jäätmekäitus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata prügikonteinerite asukoht.
- Välisvalgustus: näidata vajadusel ehitusprojektil.

#### KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSE AVALDAMISED:

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