

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED- eelnõu

Koidu tn 6, Raadi alev

xx . xx . 2025 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Hoone püstitamine: üksikelamu ja teenindavad rajatised

Taotluse andmed

Number – 2511002/11445

Kuupäev – 12.05.2025

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

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev, Koidu tn 6 (kü tunnus 79403:002:0198)

Maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa

Kinnistu pindala 1776 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteeritavate hoonete kasutamise otstarve: üksikelamu (11101 Üksikelamu) koos seda teenindavate rajatistega;

Projekteeritavate hoonete arv maa-alal: üks üksikelamu;

Projekteeritava hoone lubatud suurim ehitisealune pind: 300 m²;

Projekteeritava hoone suurim lubatud kõrgus: üksikelamu katuseharja kõrgus kuni 8 m maapinnast.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Projekteeritava hoone asukoht: Krundi võimalik hoonestusala kaugus Koidu tänava poolsest krundipiirist on 9 m, Koidu tn 4 ja 8 poolsetest krundipiiridest 4 m (arvestada, et Koidu tn 4 poolse piiri suhtes saab antud kaugust kasutada ainult tingimusel, et tagatakse tuleohutus ehituslike võtetega, muul juhul on kaugus 8 m) ja Rähni tn 30 krundipiirist 25 m. Hoone paigutada fassaadi põhimahuga Koidu tn poolsele kohustuslikule ehitusjoonele (Koidu tn 4 ja 8 elamutega samale joonele). Kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole võivad ulatuda räästad ja väiksema mahuga varikatused (autovarjualune siia alla ei kuulu).
- Rajatava hoone kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: keskkonda sobiv;
- Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga, mitte üle 60 cm;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: põhimahul 20-35 kraadi, lisamahud võivad olla väiksema kaldega;

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

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

- Katuse tüüp: viilkatus;
- Harjajoone suund: Koidu tänava kulgemisega paralleelselt või risti;
- Katusekatte materjal ja värvus: kivi, plekk või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav katusekatte materjal. Värvitoonid must, hall, punane või pruun.
- Välisviimistlus: puitlaudis, krohv, kivi või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Lubatud ka erinevate materjalidega kombineeritud lahendus. Värvitoonid lahendada projektiga.
- Ehitise min tulepüsivuse aste: TP3;
- 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. Veevarustuse- ja kanalisatsiooniosa lahendamiseks taotleda tehnilised tingimused AS-ilt Tartu Veevärk. Sademevesi lahendada krundisiseselt. Kinnistu kirdeosas, krundipiiri lähedal kulgev kraav tuleb säilitada, kuna on osa suuremast sademevee süsteemist, mida on kavas rekonstrueerida (vastav projekt on saanud ka ehitusloa). Enne hoonele ehitusloa väljastamist on vajalik seada kraavile servituut. Krundilt on lubatud toruga sademevett kraavi suunata ühe toruga (toru läbimõõt max 110). Küttevarustus lokaalne.
- Projekti koosseisus näidata ära tuletõrjeveevõtu lahendus ja projekteerida tuleohutuse osa vastavalt kehtivale seadusandlusele.
- Hoone katusele või fassaadile on lubatud paigaldada päikesepaneelid, maaraamidid paneelid ei ole lubatud.
- 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: lahendus näidata ehitusprojektis. Kogu krundi teenindav parkimine lahendada omal krundil. Juurdepääs krundile kavandada Koidu tn-lt.
- Piirete vajadus ja lahendus: vajadusel lahendada projektiga, keelatud on imiteerivad materjalid (plastik, plekk jt) ja avadeta aia rajamine, näidata projektis piirete fragmendi ja väravate lahendust. Max aia kõrgus 1,5 m. Aia asukoht peab võimaldama kirdepiiri läheduses oleva kraavi hooldust.
- Haljastus: Säilitada võimalusel krundil olev väärtuslik haljastus. Haljastuse põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil.
- Jäätmekäitlus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri asukoht.
- Välisvalgustus: näidata vajadusel ehitusprojektis.

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSE AVALDAMISED:

- Päästeamet;
- Objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.