

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED- eelnõu

Nurga tn 2, Lähte alevik

xx . xx . 2026 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Hoone püstitamine: ärihoone- kaubandushoone

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Taotluse andmed

Number – 2611002/00493

Kuupäev – 19.01.2026

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

Tartu maakond, Tartu vald, Lähte alevik, Nurga tn 2 (kü tunnus 79601:001:3549);

Maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa;

Kinnistu pindala 4000 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteeritavate hoonete kasutamise otstarve: ärihoone (kaubandus) ning hoonet teenindavad rajatised;

Projekteeritavate hoonete arv krundil: üks ehitusloakohustuslik ärihoone;

Projekteeritava hoone lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 1000 m²;

Projekteeritava hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m maapinnast.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Projekteeritava hoone asukoht: vastavalt esitatud taotlusele. Lisaks ärihoonele on lubatud Nurga tn poolsele turuplatsi alale kavandada ka väikesemamahulisi varjualuseid.
- Projekteeritava hoone kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega.
- Ehitise min tulepüsivuse aste: vastavalt asjaomastele õigusaktidele;
- Arhitektuur: keskkonda sobi;
- Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka maa-alune korrus;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: 0-15 kraadi;
- Katuse tüüp: lamekatuse, kaldkatuse;
- Harjajoone suund: paralleelne Tartu-Jõgeva-Aravete teega;
- Katusekatte materjal ja värvus: rullmaterjal või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne katusekatte materjal. Värvitoonid lahendada projektiga.

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.

- Välisviimistlus: kvaliteetne ja arhitektuurselt sobiv plekkprofiil, puit, kivi, krohv või muu nõuetele vastav välisviimistlusmaterjal. Värvitoonid lahendada projektiga. Hoone põhja- ja idapoolne külg kavandada esinduslikuna.
- 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. Tehnovõrkude ühenduste projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrgu ettevõtetelt. Kinnistu jääb Lähte aleviku kaugkütte piirkonda (teenuse pakkuja Tartu Valla Haldus OÜ) ja piirkonna vee-ettevõtjaks on Emajõe Veevärk AS. Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid ei ole lubatud. Hoone katusele või fassaadile on lubatud paigaldada päikesepaneelid, maaraamid PEJ lahendus on keelatud.
- Sademevee kanalisatsioon: keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistule, kinnistule on lubatud luua üks 110-se sademeveetoru ühendus olemasolevasse tänavatorustikku.
- Projekti koosseisus näidata ära tuletõrjevõõndi 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 ei väljastata enne kui geoarhiivis on korrektne töö registreeritud.
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: sõidukite juurdepääs (kuni 2 tükki) krundile on lubatud rajada Nurga tänavalt. Tagatud peab olema standardi EVS 843:2016 järgne krundisisene parkimislahendus. Projekteerida loogiline ja turvaline jalgteede võrgustik, sh sidumine olemasoleva jalgteede võrgustikuga (maanteeäärne jalgtee suund, Poe tn kaubanduspindade suund). Avalikult kasutatavate jalgteede min laius on 2,5m. Laiendada projektala põhjapoolle, kinnistust väljaspoolle, projekteerida Nurga tn sõidutee kitsamaks, lisaks projekteerida täiendav kõnniteeosa Nurga tn äärde ning siduda see ärihoone esise võimaliku turuplatsi alaga. Lahendada kinnistuseselt ära ka elektriautode laadimistaristu. Lahendada jalgrataste parkimine vastavalt Standardile EVS 843:2016.
- Piirete vajadus ja lahendus: lahendada vajadusel projektiga. Piirdeaia kavandamisel arvestada krundil olevate tehnovõrkude kulgemisega ja nende kaitsevöönditega. Mitte kavandada piirdeaeda kogu krundipiiri pikkuses, piirata lubada osaala kinnistust.
- Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. Säilitada krundil olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures mahus.
- Jäätmekäitlus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata prügikonteinerite asukoht.
- Välisvalgustus: näidata ehitusprojektis.

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSE AVALDAMISED:

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