

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED- eelnõu
Rähna kü, Tabivere alevik

xx . xx . 2026 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Hoone püstitamine: üksikelamu ja teenindavad rajatised

Taotluse andmed

Number – 2611002/00054

Kuupäev – 4.01.2026

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

Tartu maakond, Tartu vald, Tabivere alevik, Rähna (kü tunnus 77301:002:0070);

Maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

Kinnistu pindala 4367 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: 350 m²;

Projekteeritava hoone suurim lubatud kõrgus: üksikelamu katuseharja kõrgus kuni 8,5 m maapinnast.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Projekteeritava hoone asukoht: Krundi võimalik hoonestusala kaugus Väljataga kü poolsest krundipiirist on 15 m, Lombi kü ja Valdi kü poolsetest krundipiiridest 4 m ja Tiina kü poolsest piirist 85 m kaugusel.
- Rajatava hoone kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: keskkonda sobiv;
- Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust (teine korrus peab olema katusealune korrus);
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga, mitte üle 60 cm;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: põhimahul 30-45 kraadi, lisamahud võivad olla väiksema kaldega;
- Katuse tüüp: viilkatus;
- Harjajoone suund: paralleelselt või risti krundi kirdeosas kulgeva juurdepääsutee kulgemise suunaga;

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.

- Katusekatte materjal ja värvus: kivi, plekk või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav katusekatte materjal.
- 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. Küttevarustus lokaalne. Asendiplaanil näidata ära joogiveekaevu ja reoveekäitlussüsteemi asukoht koos kaasnevate piiranguvöönditega. Kui projekteeritava lahendusega seoses ulatuvad piiravad kujad naaberkinnistutele, tuleb lahendus kooskõlastada konkreetse kinnitu omanikuga. Enne lahenduse projekteerimise asumist tuleb tuvastada kitsenduste ulatus krundil, et tagada vajalikud kujad naaberkinnistute olemasolevate ja projekteeritavate vee- ja kanalisatsioonirajatiste vahel. 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.
- Arvestada, et joogivee- ja reoveekäitlussüsteemi rajamine tuleb vormistada eraldiseisvate taotlustena ja teatise- või loamenetlustena ning vastavad teenindava tehnilise taristu ehitusload ja -teatised peavad olema väljastatud enne hoonele ehitusloa väljastamist.
- Hoonet teenindavate rajatise püstitamise menetlus peab olema lõppenud enne hoone ehitusloa väljastamist.
- Projekti koosseisus näidata ära tuletõrjevõõtu 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 krundi kirdeosas kulgevalt olemasolevalt teelt. Rähna kü läbivas osas ei ole antud tee seatud servituuti. Servituudi seadmine on vajalik enne elamule ehitusloa väljastamist.
- 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. Mitte kavandada aeda kogu krundipiiri pikkuses, piirata lubatud hoone lähiala.
- Haljastus: Säilitada 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;
- Maa- ja Ruumiamet;
- Objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.