

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED eelnõu
Kõrvekaare põik 1 ja 3 , Kõrveküla

xx . xx . 2026 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste püstitamine (ridaelamud)

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Taotluse andmed

Liik – projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number – 2611002/01647 ja 2611002/01618

Kuupäev – 23.02.2026

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 põik 1 (kü 79403:002:1492, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2269 m²)- pos 47;
- Kõrvekaare põik 3 (kü 79403:002:1495, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2449 m²)- pos 48.

Planeeringujärgselt on katastriüksuste sihtotstarbeks määratud elamumaa.

- Projekteeritavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule 400m²;
- Ehitiste kasutamise otstarve: ridaelamud, majapidamisabihooned ja teenindavad rajatised;
- Projekteeritavate hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 ehitusloakohustuslikku hoonet (üks ridaelamu ja üks abihoone).

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Projekteeritavate hoonete asukoht: planeeringujärgset hoonestusala on lubatud suurendada **kuni 10% ulatuses**. Ehitusõigusega määratud ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema krundi hoonestusalas. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslikud hooned (mängumaja, kasvuhoone jne) võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala. Mitteehitusloa kohustuslike hoonete paigutamisel tuleb arvestada kõigi ehitusala reguleerivate normdokumentidega (muuhulgas krundipiirile lähemale kui 4m ehitamise korral peab olema eelnev naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek).
- Liikluskorraldus: Detailplaneering näeb ette Kõrvekaare põik tänavalt ühise juurdepääsu kavandamise kahele krundile, millega on arvestanud ka ehitusloa saanud tänava projektlahendus. Antud juurdepääsuteed kergliikluse tarvis tuleb pikendada kuni Kõrvekaare tn 9 üldkasutatava maa krundi piirini. Detailplaneering näeb ette 2 parkimiskoha rajamist ühe boksi kohta. Projekteerimistingimused täpsustavad, et lisaks iga

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

boksi juurde vajamineva 2 parkimiskoha projekteerimisele, on vajadus projekteerida ka parkimiskohad külalistele ning jalgratastele. Parkimisalad, kus on rohkem kui 10 autokohta, tuleb liigendada kõrghaljastusega. Krundisisesed parkimis- ja jalgteede katted lahendada erinevate materjalidega (kombineeritud asfalt, betoonkivi, sõelmed jne). Näha ette elektriautode laadimistaristu võimalus. Kogu krundi teenindav parkimine peab mahtuma omale krundile, Kõrvekaare põik tn-l parkimist mitte ette näha.

- Servituut: Detailplaneering näeb ette sõidutee servituudi seadmise vajaduse Kõrvekaare põik 1 ja 3 ühise juurdepääsu kavandamiseks. Projekteerimistingimustega täpsustatakse, et teeservituut tuleb määrata Kõrvekaare põik tänavalt kuni Kõrvekaare tn 9 üldkasutatava maa krundi piirini. Antud lõigus tuleb enne mistahes ehitusloa väljastamist krundile seada servituut avalikkuse juurdepääsuks üldkasutatavale maale.
- Bokside maksimaalne arv ridaelamus: Detailplaneering näeb ette ühes ridaelamus maksimaalseks bokside arvuks 3. Projekteerimistingimustega täpsustatakse maksimaalset bokside arvu järgmiselt:
 - Kõrvekaare põik 1, **pos 47- 5 boksi**;
 - Kõrvekaare põik 3, **pos 48- 6 boksi**.
- Piirded: Detailplaneering kirjeldab, et elamukvartalites ei tohi piirete kõrgus ületada 1,5 meetrit ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Külgmiste piiretena võib kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Projekteerimistingimustega täpsustatakse lisaks, et bokside vaheaedadena võib kasutada võrkaia või paneelaia lahendusi koos hekkide mahuga. Aedade kavandamisel tuleb jätta loogilistesse asukohtadesse kergliikluse juurdepääs kvartalisisesele haljasale (pos 54). Ühel krundil peavad olema kõik aiad sama värvi-, konstruktsiooni- ning materjaliga.

Lisainfo:

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).

Arvestada, et tegu on endise maaparandussüsteemi alaga, kus on vajadus projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata liigvee ärajuhtimisele. Arvestada asjaoluga, et olemasolev dreenaazisüsteem on rikunud ning ei tööta. Mitte kavandada immutuslahendusi! Igale krundile on lubatud projekteerida üks ühendus olemasoleva sademeveetorustikuga.

Hoonestatavad krundid jäävad territooriumile, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m³. 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.

Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui krundi teenindav infra (teed, tehnovõrgud) on arendaja poolt välja ehitatud.

Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. 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.

Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast *Tila külas paiknevate Vahiannuse ja Väike-Annuse maaiüksuste ning lähiala detailplaneeringust* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.04.2008.a otsusega nr 39).

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ:

- Tartu Vallavalitsus;
- Päästeamet;
- Maa- ja Ruumiamet;
- Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.