

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED- eelnõu
Käopõllu kü, Kõrveküla alevik

xx . xx . 2026 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Taotluse andmed

Number – 2611002/07540

Kuupäev – 13.09.2026

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

Tartu vald, Kõrveküla alevik, Käopõllu (kü tunnus 79601:001:3378);

Maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

Kinnistu pindala 20270 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteeritava hoone kasutamise otstarve: üksikelamu, abihooned ning hooneid teenindavad rajatised;

Projekteeritavate hoonete arv: 3 (üks üksikelamu ja kuni kaks abihoone);

Projekteeritavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: kuni 450 m²;

Projekteeritavate hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 8.5 m.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Hoonete asukoht: **Krundi võimalik hoonestusala on Mäepõllu ja Kasela kinnistute poolsetest piiridest 10m kaugusel ning Murula kinnistu poolsest piirist 160m kaugusel.** Murula kinnistu poolt ulatub hoonestusala kuni eesvoolu kaitsevööndi piirini. Elamu koos abihoonetega paigutada võimalikult kompaktselt ümber tervikliku õueala **ca 2000 m² suurusele territooriumile hoonestusala sees** (vältida kinnistul hoonete sh mitteehitusloa kohustuslike hoonete paigutamist hajusalt laiali). Antud kujul hoonete paigutus aitab maksimaalselt säilitada üldplaneeringujärgset rohevõrgustiku ala toimet. Teenindavate ehitiste projekteerimisel arvestada asjakohaste projekteerimismuudatuste ja kujadega. Hoonete ja teenindavate rajatiste projekteerimisel arvestada, et tekiks terviklik kompleks. Krundi asendiplaanile kanda kõik ehitamist kitsendavad vööndid.
- Projekteeritavate hoonete kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: keskkonda sobiv;
- Ehitise min tulepüsivuse aste: vastavalt asjaomastele õigusaktidele;
- Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust (2-korruselise hoone puhul peab teine korrus olema katusealune korrus), lubatud ka maa-alune korrus;

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.

- Soklijoone kõrgus: mitte üle 60 cm, täpne kõrgus lahendada projektiga;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: elamu põhimahul 30-45°, lisamahud ja abihoone võivad olla madalama kaldega katustega;
- Katuse tüüp: viilkatus;
- Harjajoone suund: hoonetel omavahel risti või paralleelselt;
- Katusekatte materjal ja värv: kivi, plekk rullmaterjal või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav katusekatte materjal, näidata värvitoonid ehitusprojektis.
- Välisviimistluse materjal: puitlaudis, krohv või muu nõuetele vastav ja piirkonda sobiv fassaadiviimistlus materjal;

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

- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: lahendus näidata ehitusprojektis. Nõuetekohane parkimine lahendada omal krundil. Kogu hooneid teenindav parkimine peab olema lahendatud omal krundil. Juurdepääs kavandad Muriküla teelt Mäepõllu kinnistu juurdepääsutee servituudiala kaudu. Ehitamise käigus ei tohi halveneda avaliku tee seisukord. Tee rikkumisel on taastamise kohustus hoonestajal. Juurdepääsuservituut kinnistu piirini tuleb seada enne esimese ehitusloa taotlemist krundile.
- Piirete vajadus ja lahendus: vajadusel lahendada projektiga, piirded peavad olema avaustega, ei ole lubatud plankaed, max kõrgus 1,5 m. Aia lahendus peab olema hoonega sobiv. Mitte piirata kogu krunti, aed lubatud rajada hoonete lähiümbrusesse.
- Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil, soovitavalt säilitada väärtuslik kõrghaljastus krundil;
- Jäätmekäitus: olmejäätmete hoiustamine ja käitlemine lahendada normikohaselt oma krundil, asendiplaanil ja/või seletuskirjas kirjeldada ja näidata olmeprügi konteineri asukoht.
- Välisvalgustus: näidata vajadusel ehitusprojektis;
- Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Tehnovõrkude osa projekteerimisel arvestada rajatiste kaitsevööndite ja vajalike kujadega (sh naaberkinnistu olemasolevatest ja varemprojekteeritud süsteemidest). Elektriitumise 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 projekteerima asumist tuleb tuvastada kitsenduste ulatus krundil, et tagada vajalikud kujad. 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.
- Sademevee kanalisatsioon lahendada krundisiseselt. Arvestada, et tegemist on liigniiske alaga, kus paikneb toimiv ulatuslik kraavitus. Kraavituse likvideerimisel ja/või ümbersuunamisel ei tohi muutuda naaberkinnistute veerežiim, selleks kaasata projekteerimisse vastava pädevusega isik. Naaberkinnistutele kahju tekkimise kompenseerib käesoleva kinnistu hoonestaja.

- Projekti koosseisus näidata ära tuletõrjeveevõtu 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).
- **Arvestada, et ala on liigniiske. Projekteerida lahendus, mis arvestab ehitamiseks keerulisi olusid!**

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSE AVALDAMISED:

- Päästeamet;
- Maa- ja Ruumiamet;
- Keskkonnaamet;
- Objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud (tehnovõrgud).