

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Hõbeda kü, Kulla kü ja Suure-Kivastiku kü, Tila küla, Tartu vald

26 . 05 . 2022 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitise püstitamine: üksikelamu ja abihooned ning teenindavad rajatised

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Tartu Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 75006486

Ametniku nimi – Egle Nõmmoja

Ametniku ametinimetuse - vallaarhitekt

Taotluse andmed

Number – 2011002/05533

Kuupäev – 10.05.2022

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

Tartu vald, Tila küla, **Hõbeda mü** (kü tunnus 79601:001:2078);

Maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa;

Kinnistu pindala 5757 m²;

Tartu vald, Tila küla, **Kulla mü** (kü tunnus 79601:001:2077);

Maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa;

Kinnistu pindala 4150 m²;

Tartu vald, Tila küla, **Suure-Kivastiku mü** (kü tunnus 79601:001:2076);

Maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa;

Kinnistu pindala 5314 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744) ning teenindavad rajatised; Hoonete suurim lubatud arv krundil (ehitusloakohustuslikud): 3 (üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet);

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil: 400 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 8,5 m maapinnast.

Ehitiste arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Hoonete asukoht: hoonestusala ligikaudne asukoht vastavalt tingimuste taotluses toodud skeemile. Hoonestusala kaugus krundi piirist min 4 m. Hooned paigutada hoonestuslal selliselt, et kujuneks hoonetega ümbritsetud terviklik õueala (hooned paigutada omavahel ristises või paralleelses asetuses). Teenindavate ehitiste projekteerimisel arvestada

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.

asjakohaste projekteerimismisnormide ja kujadega. Hoonete ja teenindavate rajatiste projekteerimisel arvestada, et tekiks terviklik kompleks.

- Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne, hoonetel omavahel stiililiselt sobiv. Keelatud on kasutada kõigi kruntide puhul sama hoonete projektlahendust.
- Ehitiste min tulepüsivuse aste: TP3;
- Korruste arv: kuni kaks maa-pealset korrust, lubatud ka maa-alune korrus. 2-korruselise hoone puhul peab teine korrus olema katusealune korrus.
- Soklijoone kõrgus: täpne kõrgus lahendada projektiga;
- Räästajoone kõrgus: ei ole määratletud, lahendada projektiga;
- Katuse kalle: elamu põhimahul 25-40 kraadi, abihoonel võib olla madalama kaldega katus;
- Katuse tüüp: viilkatus;
- Harjajoone suund: hoonetel omavahel risti või paralleelselt;
- Piirete vajadus ja lahendus: lahendada projektiga, keelatud on imiteerivad materjalid (plastik, plekk jt) ja avadeta aia rajamine, näidata projektis piirete fragmendi ja värvate lahendust. Mitte kavandada piirdeaia kõrgust üle 1,5m. Kinnistuga külgneva teepoolse piirde/haljaspiirde rajamisel peab arvestama teehoolduse vajadustega.
- Katusekatte materjal: plekk, kivi või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav katusekatte materjal, kasutada sama katusekatte materjali kõigi samal krundil paiknevate hoonete puhul;
- Katusekatte värvus: lahendada projektiga, keelatud erksad värvitoonid, kasutada sama värvitooni kõigi samal krundil asuvate hoonete katuste puhul;
- Välisviimistlus: lubatud puitlaudis, fassaadikivi, krohv või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav fassaadiviimistlus materjal, lubatud ka katmata (kant)palkmaja. Lubatud ka erinevate materjalidega kombineeritud lahendus.
- Välisviimistluse värvid: värvitoonid lahendada projektiga, keelatud on kasutada kiiskavaid nn neon värvitoone;

Kõikide hoonete välisviimistluse materjalide ja värvitoonide osas kasutada krundil ühtset läbivat lahendust. Abihoone projekteerimisel arvestada abihoone sobivust elamuga, elamu ja abihoone peavad moodustama ühtse arhitektuurilise terviku.

- Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine;
- Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga;
- Teed, juurdepääsud, parkimine: juurdepääs krundile kavandada Toomeoja teelt. Hinnata tuleb olemasoleva Toomeoja tee olukorda ja parameetreid ning vastavust koormuse tõusule. Vajadusel tuleb ette näha täiendavad tööd ka olemasolevas teelõiguses ning leida lahendus rahastusele. Tartu Vallavalitsus ei võta rahalisi kohustusi seoses Toomeoja tee ehitusega. Ehitusaegselt peab olema tagatud tee takistusteta läbitavus. Ehituse käigus rikutud tee tuleb taastada ehitamisest huvitatud isiku poolt. Parkimine lahendada krundisisiselt.
- Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil, näha ette täiendava kõrghaljastuse rajamise kohutus.
- Jäätmekäitlus: 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-, sademevee ja elektrivarustusele, sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Tehnovõrkude osa projekteerimisel arvestada rajatiste kaitsevööndite ja vajalike kujadega. Elektriosta lahendada vastavalt võrguettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Veevarustus tuleb lahendada kolme krundi peale ühise puurkaevu baasil, kanalisatsioonisüsteemid on lubatud rajada lokaalselt. Tehnovõrkude osa projekteerimisel arvestada rajatiste kaitsevööndite ja vajalike kujadega. Asendiplaanil näidata ära tehnovõrkude asukohad koos kaasnevate piiranguvöönditega. Projekteerida lahendus, kus kavandatavatest tehnovõrkudest tulenevad kitsendused ei ulatuks naaberkinnistutele. Kitsenduse kaasnemisega tuleb projektlahendus naaberkinnistu omanikuga kooskõlastada.
- Projekteerida nõuetele vastav tuletõrjeveevarustuse lahendus kolme krundi peale ühiselt.
- Hoone kasutusloa saamise eelduseks on nõuetekohaselt projekteeritud ja välja ehitatud krunte teenindava ühise puurkaevu ning tuletõrjeveevõtu koha olemasolu. Krunte teenindava ühise puurkaevu ja veevõtukoha väljaehitamise kohutus on hoonestajal.
- Projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest (üldplaneeringujärgne) Kuusisoo tööstuspargist tulenevate võimalike häiringutega. Häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et Tartu Vallavalitsus on projekti koostajat teavitanud tööstuspargi lähedusest põhjustatud võimalikest häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi hoonestaja.
- Projekti koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).
- Ehitusprojekti koosseisus kirjeldada ka ehitustööde korraldamist ja dokumenteerimist näidates ära ka ehitusaegsed piirded, hoiatusmärgised jm ehitustööde jaoks oluline.

Ehitusprojekt koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97), heale projekteerimistavale ning teistele asjakohastele seadustele, määrustele, normidele ja standarditele.

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSE AVALDAMISED:

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

Projekteerimistingimused on väljastatud Tartu Vallavalitsuse 26.05.2022.a korralduse nr 521 alusel.

Vaidlustamisviide

Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.