

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: üksikelamu laiendamine

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus

Number: 2311002/09180

Kuupäev: 15.11.2023

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

Aadress – Võru tn 7 // 7a, Põlva linn, Põlva vald;

Katastritunnus – 62001:002:0016;

Pindala – 2645 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Kinnistu on hoonestatud: Võru 7a (ehr kood 110009321), Võru tn 7 (ehr kood 110009320), kuur 110009322.

Kinnistut koormavad kitsendused: riigikaitselise ehitise piiranguvöönd (Kaitseliidu Põlva maleva staap), sideehitiste kaitsevööndid, elektripaigaldiste kaitsevööndid, veekogu (allikas VEE4618500) veekaitsevöönd, ehituskeelu- ja piiranguvöönd.



Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte

Kehtivad planeeringud: Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine".

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Taotluse alusel soovitakse olemasolevat elamut, aadressiga Võru tn 7a, laiendada kinnistu kirde suunas ca 50 m², elamu kõrgus jääb samaks. Hoonet laiendatakse ca 53% ja hoone kõrgust ei suurendata. Põlva valla üldplaneeringu seletuskirja tabelis 8 (lk 30) on määratud ehitustingimused Põlva linna Kesklinna asumis elamualal (E1). Kavandatava laiendusega eeldatavalt ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (40%). Katusekalle ja hoone laienduse paigutus arvestada vastavalt olemasolevale hoonestusele ja paigutusele tänavaruumis. Katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, katastriüksuse pindala on 2645 m². Kavandatav hoone laiendus sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda ning ei ületa üldplaneeringuga määratud krundi täisehitusprotsenti (40%). Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 120 lõikest 1 punktist 2 tuleb ehitise laiendamiseks antavad projekteerimistingimused kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1¹ alusel ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Erandi rakendamise eeltingimuseks on olemasolev tiheasustusalale, väljakujunenud ehitusjoon ja asjaolu, et lähiümbruses ja külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikul alusel püstitatud ehitised, mis on põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel. Kavandatav ehitustegevus ei ole uue ehitise püstitamine, vaid olemasoleva üksikelamu laiendamine Põlva linna tiheasustusalal väljakujunenud Põlva kesklinna elumupiirkonnas. Külgnevatel katastriüksustel asuvad ehituskeeluvööndis olemasolevate elamute abihooned, kus on väljakujunenud ehitusjoon veekogu piirist sarnasel kaugusel.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

2. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD

2.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

2.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

2.3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast geodeetilist alusplaani (majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 15). Alusplaani tuleb koostada mahus, mis võimaldab ära näidata naaberhoonete ja rajatiste kaugused planeeritavast hoonest ja liikluskorralduse jms lahendused. Asendiplaanil näidata avalik-õiguslikud kitsendused.

3. TEHNOVARUSTUS JA KESKKONNAALASED NÕUDED

3.1. Ehitusprojekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile.

3.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.

3.3. Ehitus- ja lammutusjäätmed käidelda Põlva valla jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetele.

4. ARHITEKTUURSED JA EBITUSLIKUD TINGIMUSED

4.1. Krundi planeerimine lahendada asendiplaaniliselt.

4.2. Projekteeritavad mahud peavad olema sobilikud ja sulanduma piirkonnas olevasse miljösse ja järgima planeerimispõhimõtteid, sealhulgas:

4.2.1. krundi maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;

4.2.2. kasutamise otstarve – üksikelamu (11101);

4.2.3. hoone asukoht – olemasoleva üksikelamu (Võru 7a laiendamine);

4.2.4. laiendatav hoone – 1;

4.2.5. suurim ehitisealune pind – kogu hoone koos laiendusega ca 190 m²;

4.2.6. lubatud korruste arv – 1 korrus;

- 4.2.7. hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani – olemasolev kõrgus, kõrgust ei muudeta;
- 4.2.8. katusekalle ja harjajoon – kooskõlas olemasoleva hoonestusega;
- 4.2.9. katusekate – lahendada piirkonda sobivalt ja kooskõlas olemasoleva hoonestusega (soovitav kivi, plekk jms);
- 4.2.10. konstruktsioon – lahendada piirkonda sobivalt ja kooskõlas olemasoleva hoonestusega (kivi, puit);
- 4.2.11. välisviimistlus – lahendada piirkonda sobivalt kasutades naturaalseid materjale (soovitavalt puit, kivi, krohv jms), matkivaid materjale mitte kasutada.
- 4.3. Sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele, lahendada omal kinnistul, esitada sademevee juhtimise lahendus.
- 4.4. Krundi vertikaalplaneerimine ja heakorranõuded ja piirded (teed, platsid, haljastus): lahendada projekti asendiplaanilises mahus. Piirded (vajadusel) kooskõlas piirkonna üldise miljööga.
- 4.5. Juurdepääs – säilib olemasolev juurdepääs.
- 4.6. Kui esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt tegemist kõrge radooniriskiga alaga tuleb koostatavas ehitusprojektis käsitleda radooniohu vältimise meetmeid.
- 4.7. Tuleohutusnõuded: vastavalt kehtivatele seadustele/määrustele ning normidele.

5. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE JA ESITAMINE

- 5.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt ehitusseadustiku § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele ja majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ja heale projekteerimistavale.
- 5.2. Ehitusprojekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi (halvenevad valgustustingimused, või kui krundipiirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ja ehituslikud piirangud).
- 5.3. Projekteerija on pädev isik, kelle kvalifikatsioon peab olema tõendatud (EhS § 24 lõiked 2 ja 4).
- 5.4. Ehitusprojekti koosseisus peavad olema lisatud projekteerimistingimused.
- 5.5. Ehitusprojekt esitatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 26 lõike 5 kohaselt omavalitsusele digitaalselt allkirjastatuna ehitisregistri <https://www.ehr.ee/> kaudu koos ehitusloa taotlusega.