

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** uue puhkemaja (Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12121) püstitamine

### Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus

Number: 2411002/06747

Kuupäev: 11.09.2024

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

Järveotsa katastriüksus (38501:003:0754), Tilsi küla, Põlva vald, 34988,0 m<sup>2</sup>

Kinnistuid koormavad kitsendused: Elektriõhuliinid (keskpingeliin ja alla 1 kV liin), Tilsi Pikkjärve ja Tilsi oja ranna või kalda piiranguvöönd, sideehitise kaitsevöönd; Põlva valla üldplaneeringu p 8.3.15. kohaselt on Tilsi külas Tilsi Pikkjärve ehituskeeluvööndit vähendatud),

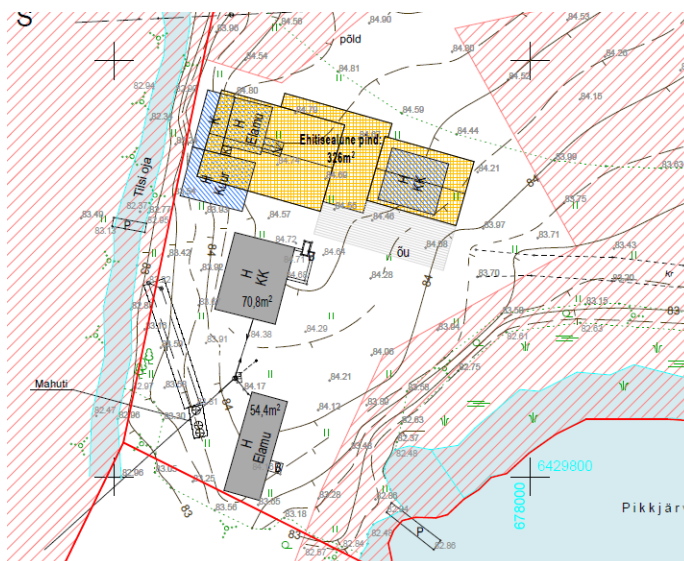
Kehtivad planeeringud: Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering: <https://www.polva.ee/uldplaneering>.

### **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

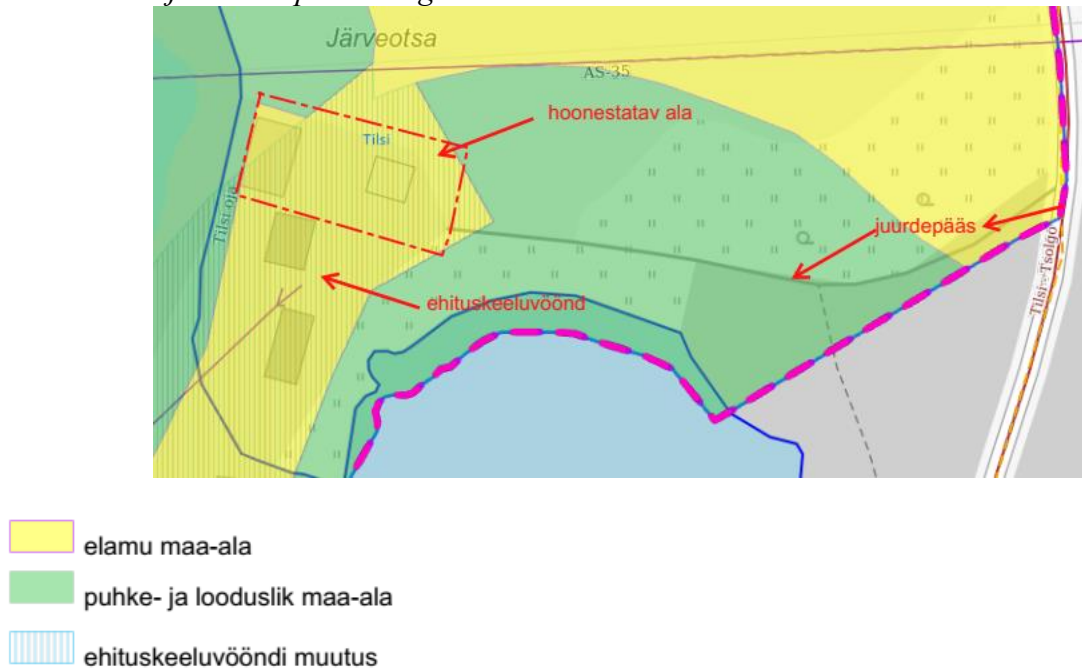
#### 1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Esitatud taotluse alusel soovitakse Järveotsa katastriüksustele püstitada puhkemaja ehitisealuse pinnaga ca 350 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 10 m. Hoone ehitisealune pind on väiksem kui üldplaneeringus määratud detailplaneeringu algatamise vajadusega hoone ehitusalune pind (täisehituse % – 15%). Järveotsa katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, kuid tulenevalt kavandatava hoone kasutusotstarbest saab olema perspektiivne maakasutuse otstarve katastriüksusel osaliselt ärimaa. Kavandatav puhkemaja püstitamine on kooskõlas üldplaneeringus toodud üldiste maakasutus- ja ehitustingimustega. Projekteerimisel tuleb arvestada Maa-ameti kitsenduste kaardil näidatud katastriüksusel kehtivate seadusjärgsete kitsendustega.

*Joonis 1: Väljavõte projekteerimistingimuste taotluses toodud ehitise asukohaplaanist.*



Joonis 2: Väljavõtte üldplaneeringu koondkaardist



## 2. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD

- 2.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekterija kooskõlastatult tellijaga.
- 2.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekterija 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 maha võetavad puud (vajadusel).

## 3. TEHNOVARUSTUS JA KESKKONNAALASED NÕUDED

- 3.1. Ehitusprojekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (Elektrilevi OÜ) ning küttele, ventilatsioonile, sidevarustusele.
- 3.2. Keskkonnatõed: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.
- 3.3. Ehitusjäätmed käidelda Põlva valla jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetele.
- 3.4. Projektiga lahendada hoone veevarustus ja kanalisatsioon. Soovitav on reovee kogumise lahenduse kavandamisel konsulteerida pädeva projekterijaga, kelle ülesandeks on leida tehniline lahendus, mis sobib konkreetse majapidamise reoveetehnikke eripäradega ning sobitub ka looduslike oludega. Reoveepuhasti rajamine: omapuhastiks oleva imbsüsteemi kuja (50 m) ei tohi kattuda ühegi ümbruskonnas paikneva puurkaevu või salvkaevu hooldusalaga (10 m) või sanitaarkaitsealaga. Arvesse võtta kõik naabruskonnas asuvad kaevud. Kaugus puur-/salvkaevust peab olema 60 m, sõltumata sellest, kas need on keskkonnaregistrisse kantud või mitte. Kui reoveesüsteemi kuja või puur- või salvkaevu hooldusala ulatub naaberkinnistule (nt imbsüsteemi 50 m kuja seab naaberüksusele puur- või salvkaevu rajamisel kitsenduse), siis tuleb naaberkinnistu omanikuga nõusolekud ehitusprojektile. Reovee puhastussüsteemi mitte rajada veekogu ehituskeeluvööndisse.

## 4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 4.1. Krundi planeerimine lahendada asendiplaaniliselt.
- 4.2. Projekteritavad mahud peavad olema sobilikud ja sulanduma piirkonnas olevasse keskkonda ja järgima planeerimispõhimõtteid, sealhulgas:
  - 4.2.1. krundi perspektiivne maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, ärimaa. Sihtotstarvete täpsem protsent määrata ehitusprojekti koosseisus.

- 4.2.2. hoone kasutamise otstarve – Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12121;
- 4.2.3. hoone asukoht – vastavalt esitatud taotlusele olemasolevate abihoonete asemel;
- 4.2.4. püstitavate hoonete arv – 1;
- 4.2.5. hoone suurim ehitisealune alune pind – ca 350 m<sup>2</sup>, täpsem ehitisealune pind selgub projekteerimise käigus;
- 4.2.6. täisehituse % – kuni 15% määrata ehitusprojektiga,
- 4.2.7. kõrgus – hoone suurim lubatud kõrgus 9 m;
- 4.2.8. anda haljastuse lahendus asendiplaanil;
- 4.2.9. katusekalle – kooskõlas piirkonna olemasoleva hoonestusega, täpsustatakse projektiga;
- 4.2.10. katusekate – kooskõlas piirkonna olemasoleva hoonestusega, täpsustatakse projektiga;
- 4.2.11. konstruktsioon – täpsustatakse projektiga;
- 4.2.12. välisviimistlus – kooskõlas piirkonna olemasoleva hoonestusega täpsustatakse projektiga. Vältida imiteerivaid materjale;
- 4.2.13. krundi piirded – lahendada ehitusprojektis.
- 4.3. Krundi vertikaalplaneerimine (sademevesi) ja heakorranõuded (teed, platsid, haljastus): lahendada ehitusprojektis.
- 4.4. Juurdepääs kinnistule – olemasolev juurdepääs 18159 Tilsa-Tsolgo teelt.
- 4.5. Järgida tuleb olemasolevatest ehitistest tulenevaid tuleohutuskujasid.
- 4.6. Tuleohutusnõuded ja ehitusprojekti tuleohutusosa: vastavalt kehtivatele seadustele/määrustele ning normidele (juhendid leitavad <https://www.rescue.ee/et/projekteerija-ehitaja-arhitekt>).
- 4.7. Näha ette müra ja muu puhkemajanduse tegevusega seotud mõjude tõkestamise meetmed, mis puudutab mõjude kandumist naaberkinnistutele.
- 4.8. Kui esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt tegemist kõrge radooniriskiga alaga tuleb koostatavas ehitusprojektis käsitleda radooniohu vältimise meetmeid.
- 4.9. Esitada energiamärgis.

## 5. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE JA ESITAMINE

- 5.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt ehitusseadustiku § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele ja majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ja heale projekteerimistavale.
- 5.2. Projekteerija on pädev isik, kelle kvalifikatsioon peab olema tõendatud (EhS § 24 lg 2 ja 4).
- 5.3. Ehitusprojekti tuleb tutvustada naaberkruntide omanikele (Lüüsi, Tilsa küla), kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustustingimused, või kui krundipiirile ehitatakse lähemale kui 4 m, millest tulenevad tuleohutusalsed ja ehituslikud piirangud, mürahäiringud) esimesi etapis.
- 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.