

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. ÜLDANDMED

- 1.1. **Asukoht:** J. Kuperjanovi tn 63, Valga linn, Valga vald, Valga maakond
- 1.2. **Katastritunnus:** 85401:003:2800
- 1.3. **Maakasutuse sihtotstarve:** ärimaa 100%
- 1.2. **Taotleja:** osaühing WAL-BRO
- 1.3. **Ehitise nimi:** hotell
- 1.4. **Kavandatavate ehitustööde liik:** hotelli laiendamine

2. PROJEKTEERIMISEL ARVESTATAVAD ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

- 2.1. Käesolevad projekteerimistingimused (kehtivad viis aastat).
- 2.2. Kehtivad planeeringud
 - 2.2.1. Üldplaneering:
Valga linna üldplaneering (Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrus nr 6).
 - 2.2.2. Detailplaneeringud:
 - Valga linna J. Kuperjanovi tn 63 ja selle lähiümbruse detailplaneering (Valga Linnavolikogu 08.05.20210 otsus nr 142);
 - Valga linn, J. Kuperjanovi, Peetri, Pedeli ja Kungla tänavatega piiratud maa-ala detailplaneering (Valga Linnavolikogu 27.08.2004 otsusega nr 23).
- 2.3. Ehitiste projekteerimisel lähtuda projektidest/muudest dokumentidest:
 - 2.3.1. Valga valla kaevetööde eeskiri (Valga Vallavolikogu 14.12.2018 määrus nr 68).
 - 2.3.2. Valga valla jäätmehoolduseeskiri (Valga Vallavolikogu 24.08.2022 määrus nr 22).

3. VALLAEHITUSLIKUD NÕUDED

- 3.1. **Hoonestusala:** vastavalt projekteerimistingimuste taotlustes näidatud asendiplaanile (lisa 2). Hoone lubatud laiendada peahoone lääne küljele kuni 240 m² ehitusaluse pinnaga, laiendus peab olema hotelli peahoonest tagasiastmega vähemalt 1,5 m.
- 3.2. **Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast:** kõrgusega kuni 5 meetrit ehk peahoone esimese korruse kõrguseni.
- 3.3. **Krundi täisehitus:** kuni 20%.
- 3.4. **Hoone maksimaalne korruselisus:** laiendataval osal 1 (üks) korrus.
- 3.5. **Katus:** kasutada kaasaegsele arhitektuurile sobivaid materjale (klaas, metall, kivi, puit).
- 3.6. **Katusekalle:** 0-10°.
- 3.7. **Arhitektuur:** laiendatava hooneosa arhitektuurne kujundus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav ning ümbritseva miljööga arvestav. Kinnistul peamiseks arhitektuurseks dominandiks peab jääma hotelli peahoone.
- 3.8. **Välisviimistlus:** matkivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 3.9. **Piirded:** uus piirdeaed lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse.
- 3.10. **Ehitustööd tänavamaal:** tänavakatte rikkumisel tuleb see kinnistu ulatuses taastada. Katete taastamiseks näidata alad koos konstruktiivse ristlõikega ning vertikaalplaneerimisega. Taastamine tuleb näidata ka projekteeritavate ja rekonstrueeritavate tehnovõrkude liitumistele. Uute treppide või panduste rajamine tänavamaale lubatud ei ole.

- 3.11. Sademevee käitlemise lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Sademeveed ei tohi hakata valguma naaberkinnistutele ega kahjustama hoone vundamenti. Samuti ei ole lubatud sademevee isevoolsena tänavamaale suunamine.

4. HEAKORRASTUSE NÕUDED

- 4.1. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Juurdepääsuteed, krundi siseteed, parkimine ja prügimajandus lahendada asendiplaanil.
- 4.2. Haljastus: haljastuse lahendus antakse ehitusprojektiga, asendiplaanil näidata põhimõtteline lahendus. Krundi pindalast 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.
- Ehitusala planeerimisel säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
 - Vastavalt EVS 939-3:2020 PUITTAIMED HALJASTUSES Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse lisada projekti peatükk „Puude kaitsmine ehitustööde ajal“ ning joonistel näidata ära ehituse ajaks paigaldatav juurestiku kaitseala ümbritsevad kaitsepiirete asukohad.
 - Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
- 4.3. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord: ehitusprojektile peavad olema lisatud järgmised andmed:
- 1) jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
 - 2) pinnasetööde mahtude bilanss;
 - 3) selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
 - 4) jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA ESITAMISEKS

- 5.1. Projekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimismõõtkavade ja normidega.
- 5.2. Ehitusprojekti dokumentatsiooni maht ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 5.3. Ehitusloakohustusliku ehitusprojekti (selle osad) peab kontrollima kvalifikatsiooninõuetele vastav pädev isik, kes vastab ehitusseadustiku § 24 ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 16 esitatud nõuetele.
- 5.4. Projekti koosseisus esitada väljastatud projekteerimistingimused ja tehnilised tingimused.
- 5.5. Projekti koosseisus esitada ehitisregistrisse esitatavad ehitise tehnilised andmed vastaval vormil.
- 5.6. Projekti põhijoonised koostatakse mõõtkavas 1:100 kuni 1:50 (plaanid, lõiked ja vaated), asendiplaan mõõtkavas 1:500 kuni 1:200.
- 5.7. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada ümbritseva maa-ala olemasolevate kõrgustega.
- 5.8. Ehitusprojekti asendiplaani alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud kehtivat tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada mõõdistaja poolt digitaalselt allkirjastatud geodeetiline alusplaan, kuhu on peale kantud kõik tuleohutust mõjutada võivad olemasolevad ehitised (sealhulgas naaberkinnistul asuvad ehitised).
- 5.9. Hoone vaadetes tuleb ära näidata maapinna kõrgused ja projekteeritud maapinna kalded projekteeritava hoone suhtes. Krundi pinna kõrguste planeerimisel tuleb vältida kaldeid naaberkinnistust suunas. Sademeveed ei tohi hakata valguma naaberkinnistutele ega kahjustama hoone vundamenti.
- 5.10. Projekti koosseisus näidata ära hoone laienduse maht %-des ja joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.
- 5.11. Koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa taotlused ja ehitusteatised vastavalt projektiga taotletavatele tegevustele. Riigilõivuseaduse § 331¹ lg 3 alusel kui ehitusloa taotlus sisaldab mitut hoonet ja seda teenindavat rajatist, siis tasutakse riigilõivu iga taotluses sisalduva ehitusloakohustusliku ehitise eest eraldi.
- 5.12. Ehitusprojekt esitada digitaalselt ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistusele läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

6. EHITUSLOA MENETLUSSE KAASATAKSE

- 6.1.** Päästeameti Lõuna päästekeskus, AS VALGA VESI;
- 6.2.** kinnistu (kaas-) omanikud;
- 6.3.** naaberkinnistute omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabrusõigusi (halvenevad valgustingimused või tuleohutusalaalastest ehituslikest piirangutest tulenevad nõuded).

Koostas Kairid Leks
ehitusspetsialist
+372 5375 5537
kairid.leks@valga.ee