

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### 1. ÜLDANDMED

- 1.1. **Krundi asukoht:** Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a, Valga linn, Valga vald, Valga maakond
- 1.2. **Krundi suurus:** 1661 m<sup>2</sup> ja 1663 m<sup>2</sup>
- 1.3. **Katastritunnus:** 85501:001:1337 ja 85501:001:1336
- 1.4. **Taotleja:** mittetulundusühing Valgamaa Tugikeskus
- 1.5. **Maakasutuse sihtotstarve:** elamumaa 100%
- 1.6. **Kavandatava ehitise nimi:** erihooldekodu rajamine püstitamine
- 1.7. **Ehitamise liik:** erihooldekodu hoone püstitamine

### 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.a. määrus nr 6).
  - 2.2.2. Detailplaneeringud: puuduvad
- 2.3. Muud dokumendid
  - 2.3.1. Valga valla kaevetööde eeskiri (Valga Vallavolikogu 14.12.2018. a määrus nr 68).
  - 2.3.2. Valga valla jäätmehoolduseeskiri (Valga Vallavolikogu 31.05.2019. a määrus nr 85).
  - 2.3.3. Projekteerimistingimuste taotluse asendiplaan (lisa 2).

### 3. VALLAEHITUSLIKUD NÕUDED

- 3.1. **Hoonestusala:** vastavalt projekteerimistingimuste taotlustes näidatud asendiplaanile. Hoone lubatud ehitada kinnistu lõunapoolsemasse külge, Petseri tänavaga paralleelselt, ehitusjoon hoida ühtne Petseri tn 5 kinnistul asuva kortermajaga.
- 3.2. **Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast:** kõrgusega kuni 10 meetrit.
- 3.3. **Krundi täisehitus:** kuni 20%.
- 3.4. **Hoone maksimaalne korruselisus:** kuni kaks korrust.
- 3.5. **Katus:** viilkatus .
- 3.6. **Katusekalle:** 30-45°, hoone hari paralleelselt Petseri tänavaga ja väljaulatuvate osade katused risti Petseri tänavaga.
- 3.7. **Arhitektuur:** hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonnale sobilik. Hoone kavandamisel lähtuda piirkonna hoonestuse valdavatest proportsioonidest. Hoone projekteerimisel hoida sümmeetrilist joont.
- 3.8. **Välisviimistlus:** lähtuda Valga linna ja antud piirkonna hoonestusele omastest fassaadi lahendustest. Kasutada krohvi-, puit- ja tellis- fassaadimaterjalide kombinatsiooni (vähemalt kaks nendest materjalidest). Matkivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega. Hoone esinduslikud fassaadid peavad paiknema Petseri tänava suunas. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 3.9. **Piirded:** uus piirdeaed lahendada sobilikuna piirkonna miljösse. Soovitavalt kasutada puitlippaed. Järgida ühtset piirdeaia joont naaberkruntidega. Esitada joonis.
- 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 naaberkiinnistutele ega kahjustama hoone vundamenti. Samuti ei ole lubatud sademevee isevoolsena tänavamaale suunamine

**3.12.** Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel). 16. Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.

#### **4. INSENER-TEHNILISED NÕUDED**

**4.1.** Tuleohutusnõuded: peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

**4.2.** Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Eriosade võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid vastavate võrguvaldajatega.

**4.3.** Projekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Valga Vesi AS jt).

#### **5. HEAKORRASTUSE NÕUDED**

**5.1.** Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: 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.

**5.2.** 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.

**5.3.** 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 käitlemistoiimingud ja -kohad.

#### **6. KAASATAVAD ISIKUD**

**6.1.** Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a kiinnistute kaasomanikud (olemasolul).

**6.2.** Projekti tuleb kooskõlastada naaberkruntide omanikega, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust või naabusõigusi.

**6.2.** Koos projektiga esitada projektiga hõlmatud kiinnistu omaniku nõusolek.

**6.3.** Projekt kooskõlastada vastavate trasside ja tehnovõrkude (mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projektiga hõlmatud alale) omanike või valdajatega.

Projekt tuleb kooskõlastada Valga Vallavalitsuse arhitektiga (Puiestee 8, II korrus, tuba 202) juba eskiisi staadiumis.

#### **7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA ESITAMISEKS**

**7.1.** Projekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekterimismäärustega.

**7.2.** Ehitusprojekti dokumentatsiooni maht ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

**7.3.** Ehitusloakohustusliku ehitusprojekti (selle osad) peab kontrollima kvalifikatsiooninõuetele vastav pädev isik, kes vastab ehitusseadustiku § 24 ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 16 esitatud nõuetele.

**7.4.** Projekti koosseisus esitada väljastatud projekterimistingimused ja tehnilised tingimused.

**7.5.** Projekti koosseisus esitada ehitisregistrisse esitatavad ehitise tehnilised andmed vastaval vormil.

**7.6.** Projekti põhijoonised koostatakse mõõtkavas 1:100 kuni 1: 50 (plaanid, lõiked ja vaated), asendiplaan mõõtkavas 1:500 kuni 1:200.

- 7.7.** Projekteeritava hoone esimese korruse põranda pind ei tohi olla ümbritsevast maapinnast kõrgemal kui 0,5 m. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada ümbritseva maa-ala olemasolevate kõrgustega. Krundi tõstmine ei ole lubatud.
- 7.8.** 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).
- 7.9.** Hoone vaadetel tuleb ära näidata maapinna kõrgused ja projekteeritud maapinna kalded projekteeritava hoone suhtes. Krundi pinna kõrguste planeerimisel tuleb vältida kaldeid naaberkinnistu suunas.
- 7.10.** Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada asendiplaan koos terve krundi vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimine lahendada asendiplaanil. Näidata katendid.
- 7.11.** Hoone ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.
- 7.12.** Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“, mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: [https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend -  
\\_ehitusprojekti\\_digivormistamine\\_ehitusloa\\_taotlemisel\\_10.02.2015.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf) .
- 7.13.** Koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa taotlused ja ehitusteatised vastavalt projektiga taotletavatele tegevustele. Riigilõivuseaduse § 331<sup>1</sup> lg 3 alusel kui ehitusloa taotlus sisaldab mitut hoonet ja seda teenindavat rajatist, siis tasutakse riigilõivu iga taotluses sisalduva ehitusloakohustusliku ehitise eest eraldi.
- 7.14.** Ehitusprojekt esitada digitaalselt ehtisregistri aadressil [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistusele läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

Koostas Angeelika Saaron  
vallaarhitekt  
+372 5375 5537  
[angeelika.saaron@valga.ee](mailto:angeelika.saaron@valga.ee)