

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Rõuge vallas Kaloga külas Lohu maaüksusele
hoone rajamise ehitusprojekti koostamiseks

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE VÄLJASTAMISE ALUS:

Externa Projekt OÜ (registrikood 12095589) poolt 16.03.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/03730 (registreerimisnumber ehitisregistrist) detailplaneeringu kohustuse puudumisel ehitise rajamiseks.

2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ANDJA:

Asutus: Rõuge Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000217

Ametniku nimi: Krislyn Prants (525 3907, planeering@rauge.ee)

Ametniku ametinimetuse: planeeringu- ja ehitusspetsialist

3. ÜLDANDMED:

3.1. Asukoht: Rõuge vald Kaloga küla Lohu maaüksus (katastritunnus 18101:001:0107, kinnistu registriora nr 597041);

3.2. Katastriüksuse andmed:

- Maatulundusmaa 100%
- Pindala 17,54 ha
- Ehitisregistri andmetel puuduvad maaüksusel olemasolevad hooned.

3.3. Projekteeritava ehitise asukoha ja lähiala avalik-õiguslikud kitsendused:

- Haanja looduspargi Tavaala piiranguvöönd;
- Natura 2000 Haanja loodus- ja linnuala;
- III kategooria kaitsealuse liigi Lutra lutra (saarmas) elupaik ca 25 m Üvväjarve veepiirist (so Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir);
- Üvväjarve kalda veekaitsevöönd 10 m veepiirist;
- Üvväjarve kalda ehituskeeluvöönd 25 m veepiirist;
- Üvväjarve kalda piiranguvöönd 50 m veepiirist;
- Rõuge – Vastseliina riigimaantee (tee nr 25132) kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- elektripaigaldise (elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin)) kaitsevöönd 10 m kummalegi poole elektriliinist.

4. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU:

4.1. Projekteeritav ehitis: Meelelahutushoone

4.2. Kasutamise otstarve: Kasutamise otstarve määrata vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”;

4.3. Suurim lubatud arv maa-alal: projekteerimistingimustega lubatud rajada üks ehitusloakohustuslik hoone;

4.4. Asukoht: projekteerimistingimuste taotluses märgitud asukohas arvestades normikohased kujasid ja avalik-õiguslikke kitsendusi. Vajadusel täpsustab hoone

- asukohta ja paigutust maastikuanalüüs. Hoonet ei ole lubatud rajada ja seda teenindavaid rajatise ei ole lubatud rajada Üvvjärve veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse.
- 4.5. Lubatud suurim ehitisealne pind: kuni 600 m² (vajadusel täpsustada maastikuanalüüsiga);
- 4.6. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: hoone kõrgus kuni 11 m (vajadusel täpsustada maastikuanalüüsiga);
- 4.7. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused (vajadusel täpsustada maastikuanalüüsiga):
- 4.7.1. Ajaloolise asustusstruktuuri säilimiseks tuleb uue hoone kavandamisel arvestada olemasoleva külastruktuuri ning arhitektuuriliste erijoontega, et saavutada maastikupildiga sobiv lahendus.
- 4.7.2. Hoone paigutamisel tuleb arvestada piirkonna hoonestuslaadiga.
- 4.7.3. Kasutada katusekallet vahemikus 30–45 kraadi.
- 4.7.4. Korruselisus maksimaalselt 2.
- 4.7.5. Miljöö säilitamiseks tuleb maksimaalselt järgida vanu ehitustraditsioone, jäljendada vanu hoonetüüpe, kasutades traditsioonilisi ehitusmaterjale ja värvitoone, proportsioone, kõrgusi, katusekaldenurki, aknatüüpe jms.
- 4.8. Maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: rajatava hoone teenindamiseks vajalikud ehitised projekteerida vastavalt vajadusele arvestades lähialal paiknevaid avalik-õiguslikke kitsendusi ja kujasid. Vajadusel täpsustada tingimusi maastikuanalüüsiga.
- 4.9. Täiendavad tingimused:
- 4.9.1. Vastavalt Keskkonnaameti kirjale nreelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.
- 4.9.2. Vastavalt Transpordiameti kirjale nreelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.
- 4.9.3. Projekteerimistingimuste täpsustamiseks tuleb enne ehitusprojekti koostamist projekteerimistingimuste taotleja poolt tellida volitatud maastikuarhitekti poolt koostatud Lohu maaüksusele hoone ja teenindavate rajatiste projekteerimiseks maastikuanalüüs väärtuslike maastike säilitamise ja hoidmise eesmärkidest lähtuvalt, millega analüüsitakse ning seatakse täpsustavad tingimused järgnevas:
- Hoone ja seda teenindavate rajatise sobivus projekteerimistingimustega määratud asukohta;
 - Vajadusel täpsustada projekteerimistingimustega määratud projekteeritava hoone asendit, ehitusalust pinda ja kõrgust;
 - Vajadusel täpsustada või täiendada projekteerimistingimustega määratud projekteeritava hoone arhitektuurseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi;
 - Vajadusel täpsustada rajatava hoone teenindamiseks vajalike rajatiste asukohta;
 - Vajadusel seada täiendavad tingimused haljastusele, heakorrale ja liikluskorraldusele.
- 4.9.4. Ehitusprojektis analüüsida võimaliku mürareostuse teket ning vajadusel näha ette meetmed mürareostuse vähendamiseks lähtuvalt lähipiirkonnas paiknevate elamute asukohast.
- 4.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: Asendiplaani koostamiseks kasutada hetkeolukorrale vastavat alusplaani, mis on koostatud kooskõlas keskkonnaministri 28.06.2013 määrusega nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“. Uuringute teostaja peab vastama ehitusseadustiku

§ 21-23 sätestatud nõuetele. Ehitusgeoloogiliste uuringute vajaduse määrab projekteerija.

- 4.11. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: rajatavale hoonele ligipääs lahendada ehitusprojektis arvestades lähialal paikneva avalik-õiguslikke kitsendusi. Vajadusel täpsustada põhimõtteid ja nõudeid maastikuanalüüsiga.

5. INSENER-TEHNILISED NÕUDED:

- 5.1. Projekteeritava ehitise kavandamisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku § 7-11, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning teistest valdkonna õigusaktidest.
- 5.2. Ehitusseadustiku § 65 kohaselt tuleb ehitise projekteerida arvestades ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrust nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- 5.3. Ehitusseadustiku § 65¹ kohaselt tuleb hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.
- 5.4. Ehitusprojekti koostaja: peab vastama ehitusseadustiku § 21-23 sätestatud tingimustele.
- 5.5. Nõuded ehitusprojektile: ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 lg 3 alusel kehtestatud nõuetele, heale projekteerimistavale, kehtivatele standarditele, riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneeringule 2030+, Haanja valla üldplaneeringule (kehtestatud Haanja Vallavolikogu 29.12.2011 määrusega nr 19).
- 5.6. Ehitusprojekti staadium: Ehitusloa taotlemisel esitab ehitusloa taotleja ehitusprojekti enda valitud staadiumis.

6. EHITUSPROJEKTI VORMISTAMINE, KOOSKÕLASTAMINE JA ESITAMINE:

Ehitusprojekt vormistada vastavalt ehitusseadustiku § 14 nõuetele ja ehitusseadustiku § 13 lg 3 alusel kehtestatud määrusele.

- 6.1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusprojekti koostaja poolt:

- Vajadusel tehnovõrkude valdajatega

- 6.2. Ehitusloa andja kooskõlastab ehitusloa andmise:

- Päästeameti Lõuna Päästkeskusega
- Transpordiametiga
- Keskkonnaametiga

Koos ehitusloa taotlusega esitada Rõuge vallavalitsusele kooskõlastustega ehitusprojekt digitaalselt riikliku ehitisregistri kaudu. Ehitusprojekti esitamisel paber kandjal peab see olema originaalalkirjadega arhiveerimiskõlblik (A4 formaat, kartongkaaned). Kui ehitusprojekti koosseisus on esitatud dokumentide ära kirju, siis tuleb lisada viide originaaldokumentide säilitamise kohale.

7. ERINÕUDED:

Kui ehitise, selle osade või teenindavate rajatiste ulatuvad kaitsevööndiga ehitise (nt elektriliinid) kaitsevööndisse, siis tuleb projekteerimisel teha koostööd kaitsevööndiga ehitise omanikuga, taotleda tehnilised tingimused ning saada nõusolek/kooskõlastus ehitisele ehitusloa andmisel.

Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et rajatav ehitis võib kahjustada kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanike huve, tuleb vastav kinnisasja omanik kaasata projekteerimisse ja ehitusloa andmise menetlusse.

Maakatastriseaduse §18 lõike 1 punkti 3 kohaselt määratakse ehitist teenindavale katastriüksusele kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib ühele katastriüksusele määrata kuni kolm sihtotstarvet viieprotsendise täpsusega. Enne ehitisele kasutusloa taotlemist tuleb kinnistuomanikul esitada Rõuge Vallavalitsusele taotlus maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks vastavalt rajatud ehitise kasutamise otstarbele ja ulatuses.

Projekteerimistingimused lisada ehitusprojekti koosseisu. Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 lg 1 viis aastat alates nende väljastamise korralduse kuupäevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Rein Loik
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Mändmaa
vallasekretär