Lisa

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**  Puhke- ja konverentsikeskuse hoone püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

Asutus PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

Asutuse registrikood 77000358

Ametniku nimi Gilmar Krzivets

Ametniku ametinimetus ehituspetsialist

**Taotluse andmed**

Taotluse liik: Projekteerimistingimuste taotlus Planeerimisseaduse §125 lõige 5 alusel.

Taotluse number: 2211002/11904

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

Koha-aadress: Jõgeva mnt 1//3, Puurmani alevik, Põltsamaa vald

Katastritunnus:  61102:002:0194; 61102:002:0198

Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100 %

Katastriüksuse suurus 5319 m² ; 3022 m²

Olemasolevad ehitised: 120281342 meierei (lammutatud), 120530494 kauplus-söökla, 120530508 kelder

Katastriüksuse kitsendused: Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala, Muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd, tehnovõrkude kaitsevööndistest tulenevad piirangud, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused1:**

1. EHITUSPROJEKTI EESMÄRK: Jõgeva mnt 1 ning Jõgeva mnt 3 kinnistule uue kauplusehoone püstitamine ning liikluslahenduse muutmine. Jõgeva mnt 3 kauplusehoone osaline lammutamine.

2. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED:

2.1. Projekteerida kauplusehoone ehitusaluse pinnaga kuni 1300 m2, kõrgusega kuni 10 m ja kuni kahe korrusega, kaldkatusega 25-45%

2.2. Projekteerimisel järgida piirkonna hoonestuslaadi, kasutada ajas kestvaid materjale ja mitte kasutata välisviimistluses imiteerivaid ehitusmaterjale (nt plast jms), fassaadi viimistluses kasutada üle 66% kivi või krohvi.

2.3. Esitada projektiosa, kus on toodud projekteeritud hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele.

2.4. Ehitusprojektis näidata vajadusel servituudivajadusega alad.

2.5. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.

2.6. Ehitusprojekti koostamise käigus teha koostööd nende trasside ja tehnovõrkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale. Koostöö kinnitus ja tulemus peavad kajastuma kooskõlastuste tabelis.

2.7. Arvestada katastriüksusel kitsendusi põhjustavate objektidega ning nende kaitsetsoonidega.

2.8. Ehitusprojektis anda vajadusel nõuded ehitustööde organiseerimise kava (nt tööohutus, turvalisus, tule- ja liiklusohutus, ehitusmaterjalide ladustamine, jms) koostamiseks. Ehitamise käigus lõhutud katted, rajatised ja haljastus tuleb taastada omanikule sobival viisil ja mahus.

2.9. Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhendist ,,Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

2.10. Lähtudes ehitusseadustiku § 24 lõike 2 punktist 2 tohib ehitusprojekti koostajaks olla pädev isik, kelle kvalifikatsioon peab olema tõendatud.

2.11. Projekteerimisel arvestada kooskõlastuste tingimustega, mis lisatud tingimuste juurde.

2.12. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.

2.13. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja

välimisest servast.2.14. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on

keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest

piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

2.15. Projektis kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja

nimetusi.

2.16. Likvideerida Jõgeva mnt 1 ja Jõgeva mnt 3 kinnistutel riigitee servas asuv tolmuvaba kattega

ala, st eemaldada tolmuvaba kate kuni riigitee aluse maaüksuse piirini ning kasutada antud

ruumi Jõgeva mnt 1 ja Jõgeva mnt 3 kinnistute arendamiseks.

2.17. Kavandada jalgtee piki Jõgeva mnt 1 ja Jõgeva mnt 3 kinnistuid riigitee ääres (nt kuni Poe

tänava kinnistuni) nii, et Tallinna maanteel olemasoleva jalgtee, mis hetkel lõpeb ebamääraselt

Tallinna maantee ja riigitee ristmikul (Joonis 2), kasutamine oleks loogiline ning turvaline.

2.18. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala

määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid

takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).2.19. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti

koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega

(müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti

koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas

keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete,

tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad

leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat

teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid

riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti

seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

2.20. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad

tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte

kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada

kinnisel meetodil.

2.21. Riigitee koosseisu mittekuuluvate ehitiste (nt tehnovõrgud, jalgratta- ja jalgtee) rajamiseks

riigitee alusele maale tuleb projekti koosseisus lahendada ehitise aluse maa isiklik

kasutusõigus (IKÕ). Vormistada IKÕ plaanid vastavalt jalgratta- ja jalgtee juhendile või

tehnovõrkude juhendi lisale 6.

2.22. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise

lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele.

2.23. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis

võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Muuhulgas kanda geodeetilisele asendiplaanile

riigitee sõiduradade servad.

Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma

mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet

(ortofoto).

3. KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 hinnatakse keskkonnamõju kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kavandatav tegevus ei ole KeHJS § 6 lõikes l nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, mille puhul keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevuste alla, mille puhul otsustaja peab andma eelhinnangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju ning sellest tulenevalt ei ole keskkonnamõju hindamise algatamine vajalik.

4. NÕUDED EHITUSPROJEKTILE

4.1. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust ja teistest ehitusvaldkonda reguleerivatest õigusaktidest.

5.KOOSKÕLASTUSED

5.1.Projekt kooskõlastada:

5.1.1. Projekteeritavat ala läbivate või puudutatud tehnovõrkude valdajatega.

5.1.2. Tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega.

6. ÜLDNÕUDED

6.1. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

6.2. Ehitusprojekt esitada digitaalselt pdf ja dwg formaadis koos ehitusloa taotluse ja riigilõivu tasumist tõendava dokumendiga läbi ehitisregistri Põltsamaa Vallavalitsusele. Ehitusloa taotluse vorm on kättesaadav Riikliku Ehitisregistri kodulehel [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee).

7. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

8. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE VAIDLUSTAMINE

Projekteerimistingimusi on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Projekteerimistingimuste peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.