

Projekteerimistingimused

1. Üldandmed

1.1 Kavandatav ehitustegevus: kontorihoone (EHR kood 102006940) laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

1.2 Objekti andmed: aadress: Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, 2. Tartu põik 2a; maaüksuse katastritunnus 25301:007:0091, sihtotstarve – Tootmismaa 100%; pindala 5138.0 m².

1.3 Objekti andmed: aadress: Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, 2. Tartu põik 2b; maaüksuse katastritunnus 25301:007:0081, sihtotstarve – Tootmismaa 100%; pindala 2376.0 m².

2. Projekteerimise lähtematerjal

2.1 Ehitusseadustik.

2.2 Jõhvi valla üldplaneering (Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrus nr 127 <https://www.riigiteataja.ee/akt/423072013015>).

2.3 Projekti sisu ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

2.4 Ehitiste tehnilised andmed peavad vastama majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. aasta määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ kehtestatud nõuetele.

3. Projekti tingimused

3.1 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

3.1.1 hoone peab olema esinduslik, kõrge arhitektuurse tasemega ning linna ja vallaruumi rikastav. Projekteerimisel tuleb tagada turvaline, kaasaegne ja kõikidele liiklejarühmadele ligipääsetav keskkond. Juurde ehitatavad hooneosad peavad olema selgelt visuaalselt eristatavad kas vormiliselt või viimistlusmaterjalide valiku kaudu;

3.1.2 uue hoone paremaks sobitamiseks piirkonda, tuleb enne projekteerimise alustamist koostada kaks alternatiivset arhitektuurset eskiisi. Eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju antud piirkonnas. Eskiislahendus peab sisaldama hoone mahulised illustratsioonid, millest vähemalt üks vaade on linnulennult ning kaks vaadet – Kaare tn ja 2. Tartu põik poolt. Eskiisi koostamisse tuleb kaasata vastavat kutsetunnistust omav volitatud arhitekt;

3.1.3 hoonestusala: vastavalt esitatud asendiplaanile;

3.1.4 korruselisus: maapealseid korruseid kuni neli, maa-aluseid keldrikorruseid üks;

3.1.5 hoonete suurimat lubatud arvu krundil – vastavalt esitatud asendiplaanile, üks;

3.1.6 hoone lubatud suurim ehitisealune pind – vastavalt esitatud asendiplaanile, kuni 1200 m²;

3.1.7 hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – kuni 15 m;

3.1.8 hoone katusetüüp ja kalle – lamekatvus;

3.1.9 välisviimistlusmaterjalid – fassaadidel kasutada kombineeritud lahendust, eelistades väärrikaid

ja vastupidavaid materjale: puit (sh kõrgekvaliteedilised puitimitatsiooniga tsementkuidplaadid või termopuit), betoon, metallelemendid (näiteks corten-teras) jms. Profileeritud pleki ja sandwich-paneelide kasutamine fassaadide põhimaterjalina on keelatud;

3.1.10 avatäited – lahendada projektiga;

3.1.11 tehnosüsteemid – kasutatavad päikesepaneelid või muud tehnilised süsteemid peavad olema integreeritud hoone arhitektuurse lahendusega ning moodustama ühtse visuaalse terviku.

3.2 Välireklaam ja viidad – kõik fassaadile paigaldatavad reklaamid, logod ja infoviidad peavad olema arhitektuuriliselt läbimõeldud ning moodustama hoone välisilmega ühtse ja esteetilise terviku. Reklaamilahendus ei tohi domineerida hoone arhitektuuri üle ega kahjustada fassaadi visuaalset liigendatust;

3.3 Varjend – hoone projekteerimisel tuleb arvesse võtta 01.07.2026 jõustuvaid hädaolukorra seaduse muudatusi, mille kohaselt on mitteavaliku varjendi rajamine kohustuslik hoones, mille suletud netopind on vähemalt 1200 m².

3.4 Haljastus ja heakord – vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab planeeritud kruntide pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala. Sealjuures tuleb ette näha kõrghaljastus, mis moodustab vähemalt 10 % kogu haljastuse pindalast.

3.5 Piirdeaed: piirete rajamine on lubatud vajaduse korral ainult raudtee (Ahtme-Jõhvi 5,008-6,091 km) kinnistu poolt, et takistada inimeste pääsu raudteemaale. Piire peab moodustama hoonega ühtse terviku. Piirdeaia lahendus esitada projekti koosseisus.

3.6 Liikluskorraldus ja parkimine – sõidukite juurdepääs 2. Tartu põik tänavalt. Parkimine lahendada 2. Tartu põik 2a ja 2. Tartu põik 2b kinnistute piiril või keldrikorrusel. Parkimiskohtade arv, sh elektriautode laadimiskohtade arv, peab vastama kehtivatele normidele.

Esitada liikluskorralduse skeem, kus näidata veoautode liikumissuunad ja jalakäijate ohutuse tagamise meetmed (kõnniteed, saarekesed, hoiatavad teemärgised jms). Kui kergliiklustee kulgeb sõidutee kõrval, tuleb see eraldada haljasriba või muu vahenditega. Vältida ulatuslike asfaltkattega parkimisala kavandamist; parkimiskohtadel, vähemalt sõiduautode jaoks, kasutada looduslähedasi katendeid (nt murukivi, murukärg vms lahendused). Näha ette haljastusribad planeeritavate parkla ja hoone vahele. Liikluskorralduse skeemil märkida jäätmekonteineri(te) asukoht; tagada jäätmeveo autodele otsene ligipääs jäätmekonteineri(te) juurde nii, et autod ei peaks seejuures manööverdama. Liikluskorraldamisel arvestada kehtivate realservituutidega, tagades takistusteta juurdepääsu ja parkimisvõimalused kinnistutele, mille kasuks servituudid on seatud.

3.7 Keskkonnakaitse – ette näha õlipüüdurid arvestusega üks püüdur iga 20 parkimiskoha kohta.

4. Kooskõlastused

Projekt kooskõlastada:

4.1 tehnovõrkude valdajatega liitumispunktide ümberehitamise või uute rajamise korral ning juhul kui projektiga kavandatakse ehitustöid tehnovõrkude kaitsevööndites; uute liitumiste kavandamisel taotleda eelnevalt liitumistingimused võrguvaldajatelt;

4.2 projekt kooskõlastada projekti alasse jäävate võrguvaldajatega;

4.3 ehitusprojekti digitaalsel kooskõlastamisel esitada digitaalselt kooskõlastatud (digiallkirjastatud) dokumendid läbi Ehitisregistri veebikeskkonna;

4.4 projekti kooskõlastamise riigiasutustega korraldab Jõhvi Vallavalitsus.

5. Märkused, täiendavad tingimused

5.1 Projekti alusplaanina kasutada topo-geodeetilist mõõdistust, mis on koostatud vastavalt majandus ja taristuministri 14.06.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded” ning esitatud Jõhvi Vallavalitsusele.

5.2 Ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks esitada elektrooniliselt ehitisregistri veebikeskkonna kaudu (www.ehr.ee).

5.3 Projektile lisada:

5.3.1 käesolevad projekteerimistingimused;

5.3.2 tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused;

5.3.3 käesolevate projekteerimistingimuste punktis 4.1 loetletud kooskõlastused.

5.4 Projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.

6. Projekteerimistingimuste kehtivus

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.

7. Projekteerimistingimuste koosseis

Käesolevate projekteerimistingimuste koosseis on tekstiline osa kolmel lehel.