

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitise püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registrikood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti planeeringuteenistuse juht Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

10.02.2021 Viljandi Linnavalitsusele MiHo OÜ, Nele Soobik poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/01607.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

| | |
|----------------|--------------------|
| Asustusüksus | Viljandi linn |
| Lähiaadress | Tallinna 4a |
| Tunnus | 89713:001:0300 |
| Sihtotstarve | Ärimaa 100% |
| Pindala | 914 m ² |
| Registriosa nr | 1698639 |

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel on kinnistul Tallinna tn 4a (89713:001:0300) kaks hoonet:

- **Ehitise nimetus** **kauplus**
Ehitisregistri kood 112024513
Ehitise aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Tallinna tn 4a
Peamine kasutamise otstarve 12319 Muu kaubandushoone
Ehitisealune pind 98 m²
Ehitise seisund kasutusel
- **Ehitise nimetus** **laohoone**
Ehitisregistri kood 112024514
Ehitise aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Tallinna tn 4a
Peamine kasutamise otstarve 12529 Muu laohoone
Ehitisealune pind 355 m²
Ehitise seisund kasutusel

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundi Tallinna tn 4a soovitakse lammutada olemasolev kauplus ning püstitada selle asemele uus kaasaegne ärihoone.

Tallinna 4a kinnistu kohta on Viljandi Linnavalitsuse 28.06.2002 korraldusega nr 434 kehtestatud detailplaneering „Viljandi linna kvartal nr 161 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2002-013). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli „kvartalis asuva munitsipaalkrundi jagamine ja kvartalis jalakäijate tsooni väljaarendamine – jalakäijate ala rajamise põhimõtete määramine ning seda ala piirava hoonestuse ehitusõiguse ja linnachituslike ning arhitektuursete nõuete määramine“.

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused on taotletud planeeringuga moodustatud krundile aadressiga Tallinna tn 4a hoone projekteerimiseks. Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut planeeringualal olevate teiste kruntide osas.

Projekteerimistingimustega ei muudeta krundi kasutamise sihtotstarvet.

Ehitusseadustiku § 27 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta,
- detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud pärast detailplaneeringu kehtestamist jõustunud õigusaktide muudatusi ja asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ega üldplaneeringus määratud tingimustega.

6.1. Projekteerimise lähtematerjal

6.1.1. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust (planeeringute registri nr 2002-013) ja detailplaneeringut täpsustavatest käesolevatest projekteerimistingimustest.

Detailplaneering ja projekteerimistingimused on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/556> (KOVGIS EVALD) ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2. Lähtuvalt Muinsuskaitseaduse §50 lõigetest 1 ja 2 tuleb kehtivale detailplaneeringule koostada muinsuskaitse eritingimused, mis on edasise projekteerimise oluliseks lähtematerjaliks.

Detailplaneeringu koosseisus sisaldub muinsuskaitse osa. Täiendavate muinsuskaitse eritingimuste vajaduse, millest projekteerimisel tuleb lähtuda, määrab Muinsuskaitseamet.

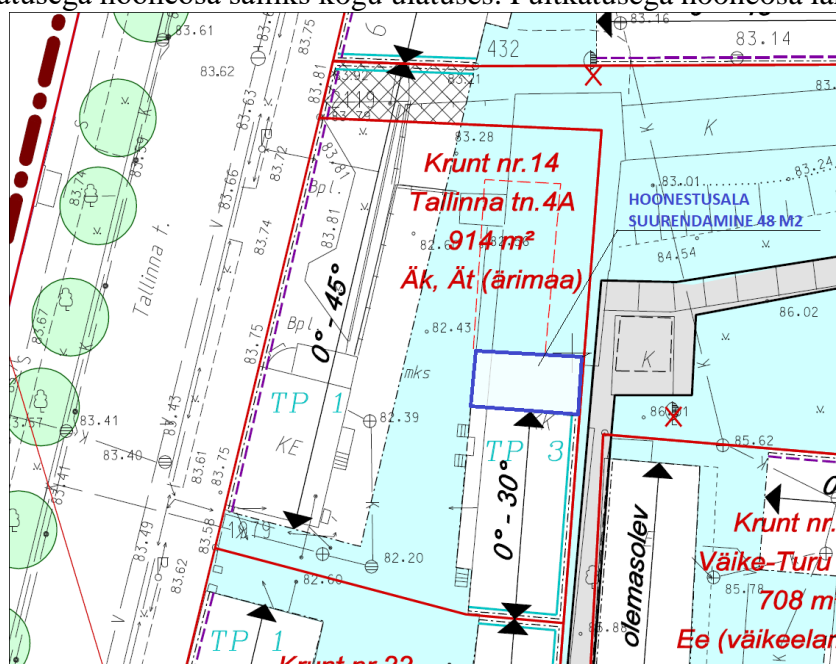
6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Võrreldes planeeringu koostamise ajaga on õigusaktid muutunud ja täienenud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

6.2.2. Tallinna tn 4a ärihooned projekteerida detailplaneeringuga määratud hoonestusaladele (detailplaneeringus nimetus „ehitusala“).

Krundi põhihoone paigutada Tallinna tänavajoonele planeeritud hoonestusalale.

Käesolevate projekteerimistingimustega täpsustatakse krundi Tallinna tn 4a detailplaneeringus (planeeringute registri nr 2002-013) määratud linnamüüri külgnevat hoonestusala. Nimetatud hoonestusala on projekteerimistingimustega suurendatud kuni 10%, so ligikaudu 48 m² alloleval skeemil määratud ulatuses. Laohoone on ehitatud kahes osas - lõunapoolne osa viilkatusega, põhjapoolne osa pultkatusega. Planeeringulahenduse järgi tuleb lammutada pultkatusega hooneosa ja osa viilkatusega hooneosast. Projekteerimistingimustega nähakse ette hoonestusala suurendamine selliselt, et viilkatusega hooneosa säiliks kogu ulatuses. Pultkatusega hooneosa lammutatakse.



6.2.3. Krunt aadressiga Tallinna tn 4a asub kehtiva üldplaneeringu juhtfunktsiooni järgi polüfunktsionaalse keskuse maa-alal, kus peab olema tagatud hoonestuse kõrge arhitektuurikvaliteet. Kvaliteedi tagamiseks on nõutav eskiisprojekti koostamine ja selle kooskõlastamine Viljandi linna peaarhitektiga. Peaarhitektil on kõrge arhitektuurikvaliteedi tagamisel õigus nõuda vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud või avaliku arhitektuurikonkursi korraldamist.

6.2.4. Detailplaneeringus määratud uushoone lubatud suurim kõrgus katuseharjani abs +94.00. Kõrgused on antud detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud kõrgussüsteemi BK77 järgi (Kroonlinna null). Lubatud suurim kõrgus tuleb projekteerimisel kindelpunkti järgi ümber arvestada praegu kehtivasse kõrgussüsteemi EH 2000.

6.2.5. Krundisisesed teed ja platsid rajada tolmuvaba katendiga (eelistatavalt munakivisillutis, graniidist täringukivi vmt).

6.2.6. Hoonete projekteerimisel kasutada traditsioonilisi ja piirkonda sobivaid välisviimistluse materjale. Välisviimistlusena ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, sandwich-paneele, (trapets) profiilplekke jmt.

6.2.7. Jäätmete kogumine krundil peab olema lahendatud kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Projekti asendiplaanil määrata prügikonteineri(te) asukoht.

6.2.8. Parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides võttes aluseks kehtiva standardi EVS 843 „Linnatänavad“. Näha ette jalgrataste parkimine.

7. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovarustus projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele linna ühiskommunikatsioonide baasil.

8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

8.1. Ehitusprojekt koostada tuginedes Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja standarditele.

8.2. Projekti koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Ehitusprojekt peab olema koostatud ja komplekteeritud lähtudes kehtiva standardi EVS 932 „Ehitusprojekt“ põhimõtetest.

8.3. Tehnilised näitajad esitada projektis vastavuses majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

8.4. Projekti tiitellehele märkida krundi aadress Viljandi linn Tallinna tn 4a (89713:001:0300).

8.5. Projekti tiitellehele märkida Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27010).

8.6. Projekti seletuskirjas kirjeldada projekti vastavus muinsuskaitse eritingimustele tingimus- haaval.

8.7. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

9. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

9.1. Projekti eskiislahendus kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.

9.2. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist asjasse puutuvate tehnovõrkude valdajatega.

9.3. Ehitusprojekti kooskõlastamise asjasse puutuvate riigiametitega (Päästeamet, Muinsuskaitseamet) korraldab Viljandi linnavalitsus ehitusprojekti menetluses ehitisregistri kaudu.

9.4. Viljandi Linnavalitsusele esitada ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga ja väljavõttega riigilõivu tasumise kohta läbi vaatamiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Pärast läbivaatamisel tekkinud märkuste kõrvaldamist esitada originaalkooskõlastusega projekt andmekandjal (mudel .ifc, joonised .dgn või dwg ja .pdf ning tekstid ja tabelid .pdf ja MSOffice-i failidena) säilitamiseks Viljandi Linnavalitsuse arhiivis.

10. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks viis aastat.

Juhul kui viie aasta jooksul on projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekt ja on väljastatud ehitusluba, muudavad projekteerimistingimused detailplaneeringut „Viljandi linna kvartal nr 161 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2002-013) krundi

aadressiga Tallinna tn 4a (89713:001:0300) osas tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.