

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitamine, kuni kolmekorruselise äri- ja/või büroohoone püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti juhtivarhitekt Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

01.10.2020 Viljandi Linnavalitsusele Osäühing Segmonte (10500778) poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2011002/11255.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Tasuja pst 3
Tunnus	89713:004:0027
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	739 m ²
Registriora nr	231439

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel on kinnistul Tasuja pst 3 (89713:004:0027) kolm hoonet:

- Ehitise nimetus ladu
Ehitisregistri kood 112017467
Peamine kasutamise otstarve 12529 muu laohoone
Ehitisealune pind 21 m²
Ehitise seisund kasutusel
- Ehitise nimetus hoone
Ehitisregistri kood 112017470
Peamine kasutamise otstarve 12749 muu erihoone
Ehitisealune pind 65 m²
Ehitise seisund lammutamise luba antud (reaalselt lammutatud)
- Ehitise nimetus kuur-ladu
Ehitisregistri kood 112017468
Peamine kasutamise otstarve 12744 elamu, kooli vms abihoone
Ehitisealune pind 133 m²
Ehitise seisund lammutamise luba antud (reaalselt lammutatud)

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundil Tasuja pst 3 soovitakse püstitada kuni kolmekorruselist äri- ja/või büroohoonet.

Tasuja pst 3 krundi kohta on kehtiv detailplaneering „Viljandi linna kvartal nr 172 detailplaneerimisprojekt“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 1996-002), mis on kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 22.06.1995 otsusega nr 240.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Viljandi linna kvartali nr 172 territooriumi kruntimine ning sel hetkel linna omanduses olnud kruntide nr 4 (Tasuja pst 3, kü 89713:004:0027), nr 5 (Pikk tn 2a, kü 89713:004:0100), nr 6 (Pikk tn 2b, kü 89713:004:0110) ja nr 7 (Pikk tn 2c, kü 89713:003:0013) hoonestuse korrastamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused on taotletud planeeringuga moodustatud krundile aadressiga Tasuja pst 3 hoone projekteerimiseks. Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut planeeringualal olevate teiste kruntide osas.

Projekteerimistingimustega ei muudeta krundi kasutamise sihtotstarbeid, kuid täpsustatakse detailplaneeringus kasutatud sihtotstarvete tähendust. Sihtotstarvete osakaal ei ole määratud.

Krundi kasutamise sihtotstarbed on:

- ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa,
- ÄB – kontori- ja büroohoone maa.

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

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

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud 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. Lähtuvalt Muinsuskaitseaduse §50 lõigetest 1 ja 2, tuleb kehtivale detailplaneeringule koostada muinsuskaitse eritingimused, mis on edasise projekteerimise oluliseks lähtematerjaliks. Projekteerimisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustes krundi aadressiga Tasuja pst 3 osas asjakohastest nõuetest.

6.1.2. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust (planeeringute registri nr 1996-002) ja detailplaneeringut täpsustavatest käesolevatest projekteerimistingimustest.

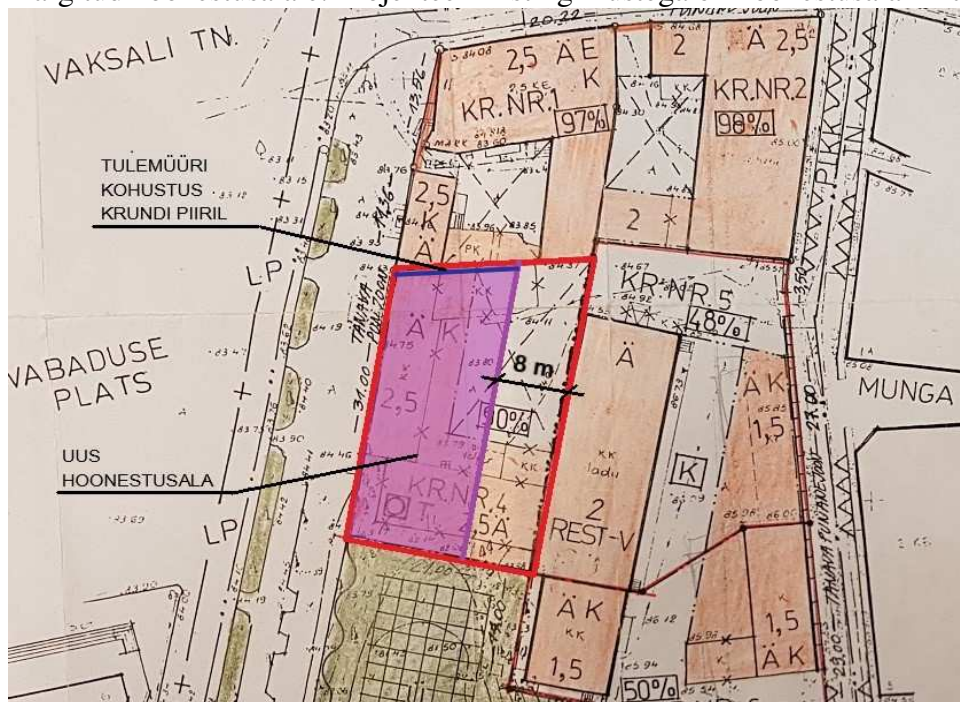
Detailplaneering ja projekteerimistingimused on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/1122> (KOVGIS EVALD) ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Võrreldes planeeringu koostamise ajaga on õigusaktid oluliselt muutunud ja täienenud. Samuti on oluliselt erinev kinnistute omanike huvi.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tasuja pst 3 ja Pikk tn 2A piiril näha hoonestamine ette 8 m kaugusel piirist. Tasuja pst 3 ja Kauba tn 11 piiril näha hoonestamine ette tulemüüriaga.

Tasuja pst 3 kuni kolmekorruseline äri- ja /või büroohoone projekteerida all oleval skeemil märgitud hoonestusalale. Projekteerimistingimustega on hoonestusala nihutatud.



6.2.2. Krunt aadressiga Tasuja pst 3 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.

6.2.3. Detailplaneeringus määratud hoonestuse lubatud maksimaalse korruselisuse (2,5 korrust) all tuleb mõista kolmekorruselist hoonet, mille kolmas korrus on katusealune korrus.

6.2.4. Võttes aluseks planeeritava hoonestuse Vabaduse platsi esise maapinna kõrguse (abs 83,50) on detailplaneeringus määratud uushoone lubatud suurim kõrgus katuseharjani abs 94,50. Kõrgused on antud detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud kõrgussüsteemi BK77 järgi (nn Kroonlinna null). Lubatud suurim kõrgus tuleb projekteerimisel ümber arvestada praegu kehtivasse kõrgussüsteemi EH 2000.

6.2.5. Hoonestus projekteerida piirkonna miljösse sobivana, kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega.

6.2.6. Detailplaneeringus on määratud hoonestusala suurus, millega on määratud lubatud maksimaalne ehitisealune pind (700 m²), mis sisaldab nii hoonealust pinda (ca 440 m²) kui ka rajatisealust pinda.

Detailplaneeringuga määratud krundi maksimaalse täisehituse % arvutamine ei oma planeeringu kasutamisel otstarvet. Planeerimisseaduses ei ole täisehituse protsent ehitusõiguse komponendiks.

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

6.2.8. Parkimine tuleb lahendada võttes aluseks kehtiva standardi EVS 843 „Linnatänavad“. Parkimine lahendada võimalikult suures ulatuses oma krundi piires.

6.2.9. Krundisisesed teed ja platsid rajada tolmuvaaba katendiga (eelistatavalt munakivisillutis, graniidist täringukivi vmt).

6.2.10. Hoonete projekteerimisel kasutada traditsioonilisi ja piirkonda sobivaid välisviimistluse materjale. Välisviimistlusena ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, sändvitšpaneele, (trapets) profiilplekke jmt. Ehitusprojektis anda hoone terviklik välisviimistluse lahendus.

7. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovarustus projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt täiendavalt väljastatavatele 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 Tasuja pst 3 (89713:004:0027).

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

8.6. Projekti seletuskirjas tuvastada projekti vastavus detailplaneeringu eritingimustega.

8.7. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

9. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

9.1. Projekti eskiislahendus kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga. Kui eskiisprojekt ei anna piisava kvaliteediga tulemust, on peaarhitektil õigus kasutada projekteerimistingimuste punktis 6.2.2. sätestatud.

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

9.3. 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 (tekstifailid rtf formaadis, joonised dgn või dwg formaadis) 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 172 detailplaneerimisprojekt“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 1996-002) krundi aadressiga Tasuja pst 3 (89713:004:0027) osas tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.