



**VILJANDI LINN**  
**LINNAVALITSUS**  
**KORRALDUS**

17. juuni 2019 nr \_\_

Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine

20.05.2019 esitas Mark Orav (37508016017) ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr. 1911002/05103.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Arkaadia aed 4 krundi hoonestusala tingimusi kehtivas detailplaneeringus (nr 2006-004 Viljandi linna planeeringute registris, töö nimetus „Viljandi linna kv nr 161 osa-ala detailplaneering“, kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 119). Hoonestusala, mis kehtivas detailplaneeringus nr 2006-004 on tähistusega 'ehitusala', soovitakse nihutada ja suurendada mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Hoonestusala tingimuste muutmine on vajalik krundil oleva välibasseini sisebasseiniks ümberehitamise soovi tõttu.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldatakse projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse ja lisade avalikustamine on Viljandi linna kodulehel 22.06.2019-02.07.2019.

Projekteerimistingimuste määramisel on lähtunud Mark Orava poolt projekteerimistingimuste taotluse lisana esitatud eskiisjoonisest.

Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga. Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, § 31, haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 5, § 49 lõike 2, § 50 lõike 3 ning arvestades Mark Orava poolt 20.05.2019 esitatud projekteerimistingimuste taotlust:

1. Kinnitada projekteerimistingimused (lisa), mis on krundil Arkaadia aed 4 oleva üksikelamu juurdeehituse ehitusprojekti koostamise aluseks.
2. Projekteerimistingimuste avatud menetluse teate avaldamise kulud ajalehes „Sakala“ kannab Mark Orav.
3. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil Linnu tn 2, 71020 Viljandi või kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil Kalevi tn 1, 51010 Tartu 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Timpson  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink  
linnasekretär

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### 1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – Ehitamine, elamu juurdeehituse püstitamine/rajamine.

### 2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti juhtivarhitekt Jaak Reinula

### 3. Taotluse andmed

20.05.2019 Viljandi Linnavalitsusele Mark Orava (37508016017) poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/05103.

### 4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Arkaadia aed 4
Tunnus	89713:001:0016
Sihotstarve	Ärimaa 50%, elamumaa 50%
Pindala	539 m <sup>2</sup>
Registriosia nr	3977539

### 5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitise nimetus	äri- ja eluhoone
Ehitisregistri kood	120600643
Peamine kasutamise otstarve	11101 üksikelamu
Ehitisealune pind	300 m <sup>2</sup>

### 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundil Arkaadia aed 4 soovitakse elamu välibassein ehitada sisebasseiniks ning rajada basseiniruumi väljast eraldi sissepääs.

Krundi Arkaadia aed 4 kohta on kehtestatud detailplaneering „Viljandi linna kv nr 161 osa-ala detailplaneering“, tähis DP 2006-004 (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 119). Detailplaneering koostati eesmärgiga määrata kvartali nr 161 krundi nimetusega Rahvaaed “Arkaadia” arendamise, haljastamise ja heakorrastamise põhimõtted, jagada krunt Väike-Turu tn 8b kaheks krundiks ja määrata kruntide Väike-Turu tn 8c, Väike-Turu tn 8 ja Lossi tn 21 ehitusõigus, liikluskorraldus ning teised detailplaneeringu eesmärgid. Hoone juurdeehituse kavandatav asukoht jääb kehtestatud detailplaneeringus määratud hoonestusalast välja.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega hoonestusala tingimusi, keerates ja/või nihutades detailplaneeringuga määratud hoonestusala mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest.

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. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust DP 2006-004.

Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD) <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/439> ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

## 6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Projekteerimise aluseks on muinsuskaitse eritingimused, need annab Muinsuskaitseamet haldusaktiga. Muinsuskaitse eritingimuste väljastamiseks tuleb pöörduda Muinsuskaitseameti poole. Muinsuskaitse eritingimustega määratakse juurdeehituse kõrgusepiirang, mahud, hoonestuslaad, arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ja asend krundil.

6.2.2. Arkaadia aed 4 elamu juurdeehitus projekteerida all oleval skeemil märgitud alale.



Skeem uue hoonestusalaga (punane katkendjoon).

Projektiga lahendada kavandatava juurdeehituse idapoolne krundi piirile tulev sein tulemüürina.

6.2.3. Hoone juurdeehitus lahendada olemasoleva hoonega samas arhitektuurses võtmes, arvestades ühtlasi juurdeehituse funktsiooni (talveaia või veranda laadne õhulisem lahendus).

6.2.4. Välisviimistlusmaterjalide nõuded on seatud kehtivas detailplaneeringus. Projektis anda elamu ja juurdeehituse terviklik fassaadi- ja välisviimistluse lahendus.

## 6.3. Nõuded tehnovarustusele

6.3.1. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

## 6.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

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

6.4.2. Ehitusprojekti staadium määratakse muinsuskaitse eritingimustega (Muinsuskaitseeadus §50)

6.4.3. Projekti koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Ehitusprojekt peab olema koostatud ja komplekteeritud lähtudes kehtivast standardist EVS 932 „Ehitusprojekt“.

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

6.4.5. Projekti tiitellehel märkida krundi aadress Viljandi linn Arkaadia aed 4, kvartal nr 161, krunt nr 27.

6.4.6. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

## **6.5. Projekti kooskõlastamine ja esitamine**

6.5.1. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusteatise taotluse esitamist tehnovõrkude valdajatega vastavuses aluseks olevatele tehnilistele tingimustele.

6.5.2. Viljandi Linnavalitsusele esitada ehitusteatise 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.

## **6.6. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg**

Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.