

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitamine, hoonete püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti juhtivarhitekt Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

28.01.2019 Viljandi Linnavalitsusele Mihkel Urmeti (37810310255) poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/00912.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Oja tee 2a
Tunnus	89709:003:0420
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	5176 m ²
Registriosa nr	436339

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehisregistris

Ehisregistri andmetel asub kinnistul Oja tee 2a (kü 89709:003:0420) 1 hoone:

Ehitise nimetus	- eramu-autoremonditöökoda
Ehisregistri kood	- 112029235
Peamine kasutamise otstarve	- 11101 üksikelamu
Ehitisealune pind	- 311 m ²

6. Projekteerimistingimuste põhjendused ja sisu

Krundile Oja tee 2a soovitakse püstitada ärihoonet ja üksikelamut, vajadusel koos kõrvalhoonega. Oja tee 2a krundi kohta on olemasolev detailplaneering („Viljandi linn Oja tee 2a kvartal 135, krunt 4 ärimaa detailplaneering“, Viljandi linna planeeringute registri nr 1998-036), mis on kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 18.01.1999 korraldusega nr 57.

Detailplaneering koostati eesmärgiga jagada krunt aadressiga Oja tee 2a kaheks eraldiseisvaks krundiks ja määrata moodustatavate kruntide piirid, ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded. 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.

Projekteerimistingimused on taotletud, et täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ning täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

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 („Viljandi linn Oja tee 2A kvartal 135, krunt 4 ärimaa detailplaneering“, planeeringute registri nr 1998-036). Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD)

<https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/815> ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2. Oja tee 2A kehtiv detailplaneering kehtestati Viljandi linnavalitsuse poolt 18.01.1999 korraldusega nr 57. Projekteerimisel tuleb võtta aluseks detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud õigusaktid ja kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad planeeringualal kehtiva detailplaneeringu elluviimist.

6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Oja tee 2a hooned tuleb projekteerida kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse plaanil määratud hoonestusalale.

6.2.2. Kehtiva detailplaneeringuga on krunt aadressiga Oja tee 2a jagatud kaheks krundiks (Oja tee 2A ja Oja tee 2B) ning uutele kruntidele on määratud ehitusõigus. Detailplaneering on maa-ala kruntideks jaotamise ja ehitusprojektide koostamise alus. Arendushuvi korral tuleb maa-ala kruntideks jaotamisel ja hoonete projekteerimisel aluseks võtta detailplaneeringu lahendus.

6.2.3. Planeeritud krundi Oja tee 2A ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve - ärimaa;
- hoonete suurim lubatud arv - kuni 4 eraldiseisvat hoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 51% moodustatava krundi pindalast ehk ~2230 m²
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - Tartu mnt äärsel hoonestusala osal on uue hoonestuse kõrgus absoluutkõrgusmäärgini 58,70 ehk kuni olemasoleva hoone katuseharjani. Oja tee äärsel hoonestusala osal ehitatavate hoonete harjajoone kõrgus on kuni kõrgusmäärgini 54,00. Absoluutkõrguste aluseks on detailplaneeringu koostamisel kasutatud geodeetiline mõõdistus.

6.2.4. Planeeritud krundi Oja tee 2B ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve - „väikeelamutemaa“
„Väikeelamutemaa“ tähendus detailplaneeringu koostamise ajal tuleneb Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr 36, Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“, mille kohaselt „Väikeelamumaa (EE) on tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa“.
- hoonete suurim lubatud arv - kuni 2 eraldiseisvat hoonet
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 43% moodustatava krundi pindalast ehk ~439 m²
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - harjajoone kõrgus kuni kõrgusmäärgini 53,50. Absoluutkõrguste aluseks on detailplaneeringu koostamisel kasutatud geodeetiline mõõdistus.

6.2.5 Arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas võtta projekteerimisel aluseks detailplaneeringu punkt 2.8. Täiendavad nõuded puuduvad.

6.2.6 Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete osas võtta projekteerimisel aluseks detailplaneeringu punktid 2.3 ja 2.4. Haljastuse ja heakorra osas täiendavad nõuded puuduvad. Liikluskorralduse lahenduse projekteerimisel võtta aluseks kehtiv standard EVS 843, „Linnatänavad“.

6.2.7. Hooned projekteerida piirkonna miljõesse sobivana, kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega.

6.3. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovõrgud projekteerida olemasolevate liitumislepingute alusel linna ühiskommunikatsioonide baasil või vastavalt võrguvaldajate poolt täiendavalt 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. 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.

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

6.4.4. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

7. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

7.1. Viljandi Linnavalitsusele esitada ehitusloa taotlus või ehitusteatis läbi vaatamiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Pärast läbivaatamisel tekkinud märkuste kõrvaldamist esitada originaalkooskõlastusega projekt andmekandjal pdf-formaadis (tekstifailid rtf formaadis, joonised dgn või dwg formaadis) säilitamiseks Viljandi Linnavalitsuse arhiivis.

7.2. Projekti eskiislahendus kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametiga. Ametit esindab peaarhitekt.

7.3. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist tehnovõrkude valdajatega vastavuses aluseks olevatele tehnilistele tingimustele.

7.4. Ehitusprojekt on vajalik enne ehitusloa andmist kooskõlastada asjasse puutuvate riigiametitega. Kooskõlastused taotleb linnavalitsus.

8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Juhul kui viie aasta jooksul on projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitisluba, muudavad projekteerimistingimused detailplaneeringut („Viljandi linn Oja tee 2A kvartal 135, krunt 4 ärimaa detailplaneering“, planeeringute registri nr 1998-036) tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.