

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitamine, hoonete püstitamine Viljandi Järveotsa arendusalal.

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti juhtivarhitekt Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

09.12.2019 Viljandi Linnavalitsuse majandusameti poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul.

4. Projekteerimistingimuste põhjendused ja sisu

Järveotsa arendusala kohta on Viljandi Linnavolikogu 28.02.2019 otsusega nr 110 kehtestatud detailplaneering „Viljandi Järveotsa linnaosa järveäärse eramutestruktuuri osa detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2017-009). Detailplaneering koostati 2017. aastal eesmärgiga ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi Vaikuse tn 5 maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, muuta planeeringualal elamukruntide krundijaotust ning määrata kruntide ehitusõigus pereelamute püstitamiseks.

Projekteerimistingimustega sooviti täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi arendusala kvartalites Pos 2, Pos 5 ja Pos 6.

Ehitusseadustiku kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Erinevatele hoonetüüpidele määratud kruntide osakaal ei vasta tegelikule nõudlusele ja mõjutab planeeringualal kehtiva detailplaneeringu sujuvat elluviimist.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega üldplaneeringus määratud tingimustega. Järveotsa piirkonna arendamiseks on Viljandi linnal avalik huvi.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel korraldati projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul avatud menetlusena.

5 Projekteerimise lähtematerjal

5.1. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust („Viljandi Järveotsa linnaosa järveäärse eramutestruktuuri osa detailplaneering“, planeeringute registri nr 2017-009).

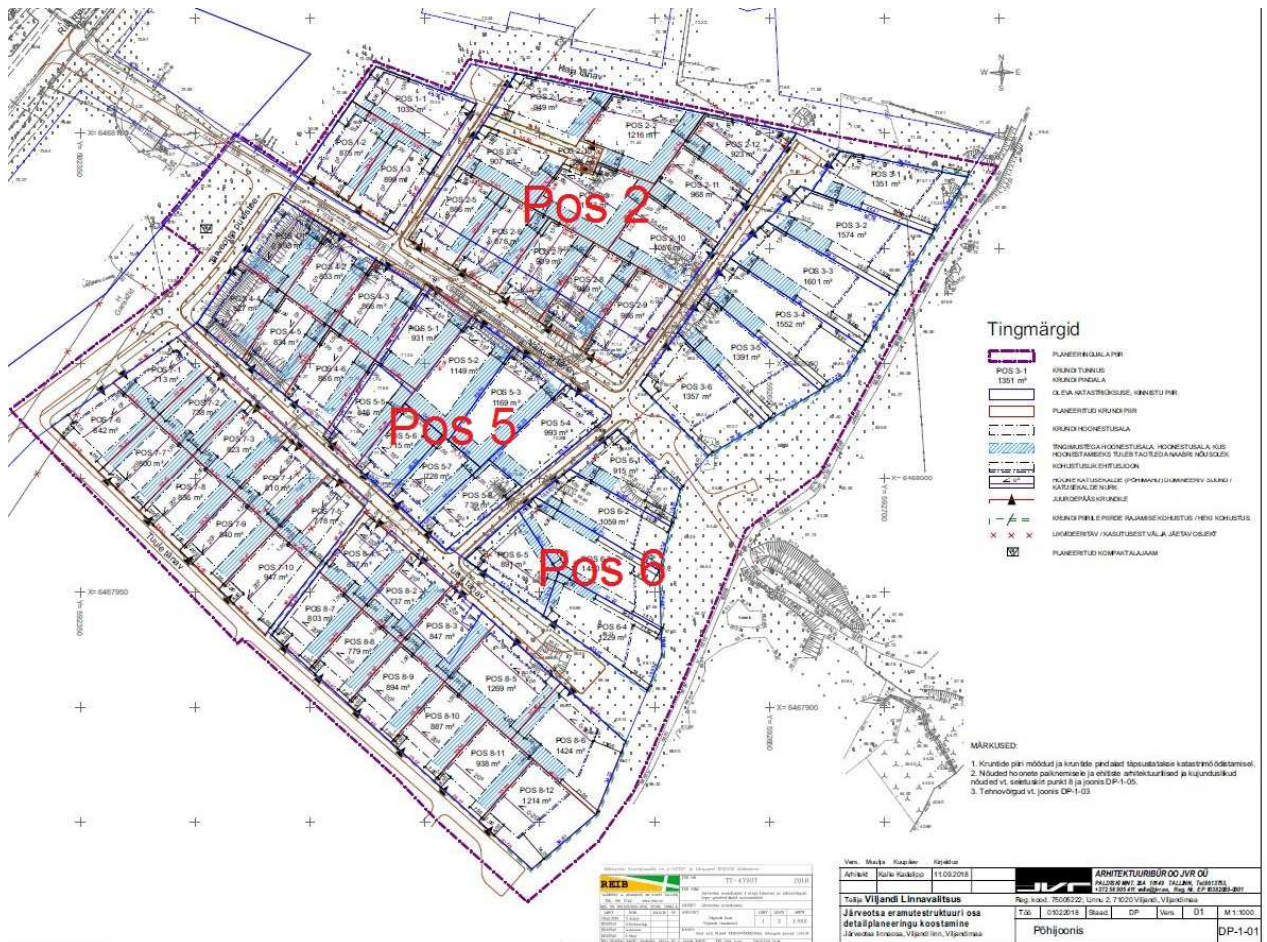
Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD) <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/833> ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

5.2. Detailplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu poolt 28.02.2019 otsusega nr 110.

Projekteerimisel tuleb võtta aluseks detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud õigusaktid, mis mõjutavad planeeringualal kehtiva detailplaneeringu elluviimist.

6. Ehitusõigus ja nõuded projekteerimiseks

6.1. Projekteerimisel lähtuda detailplaneeringu seletuskirja punktis 6 ja põhijoonisel kajastatud ehitusõigusest. Ehitusõigust käesolevate projekteerimistingimustega ei muudeta.



Skeem 1 - Väljavõte kehtiva detailplaneeringu põhijoonisest

6.2. Hooned tuleb projekteerida kehtiva detailplaneeringu põhijoonisel määratud hoonestusaladele. Hoonestusala piiri võivad ületada hoone suletud netopinnata osad. Krundi piiri võivad ületada hoone suletud netopinnata osad vastavasisulise asjaõiguse kokkuleppe olemasolul.

6.3. Üldiste arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimustena võtta projekteerimisel aluseks detailplaneeringu punkt 8 järgmiste täpsustustega:

- Kvartalis Pos 2 on kruntidel Pos 2-1, Pos 2-2, Pos 2-3, Pos 2-4, Pos 2-10, Pos 2-11 ja Pos 2-12 lubatud katusekalle 0 kuni 45 kraadi.
- Vaikuse tänavaruumi kujundavad hooned kvartalis pos 2 kruntidel Pos 2-5, Pos 2-6, 2-7, 2-8, ja 2-9 projekteerida kõrge 45 kraadise viilkatusega.
- Kvartalis Pos 6 ei rakendata põhihoone kohustusliku korruselisuse nõuet arhitektuurinõudena tingimusel, et hoone järvepoolsele ehitusjoonele paigutuva põhimahu kõrgus on vähemalt 6,0 m maapinnast.
- Kohustusliku korruselisuse nõue ei tähenda, et hoone korruste arv peab olema jälgitav hoone välisfassaadis.
- Kvartalis Pos 5 kohustusliku korruselisuse nõuet arhitektuurinõudena ei rakendata.

6.4. Selleks, et projektlahendusega pakkuda optimaalne tehniline lahendus, teostada Töömaal vajaduse kohased geoloogilised uuringud. Uuringupunktide asukohad otsustab Töövõtja.

7 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

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

7.2. Hoone ehitusprojekti koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Ehitusprojekti koosseisus esitada asjakohased osad: AS asendiplan, AR arhitektuur, EK konstruktsioon, tarind, KV küte, ventilatsioon ja jahutus, SV soojusvarustus, VK veevarustus ja kanalisatsioon, EL elektripaigaldis, TO tuleohutus ning EE energiatõhusus. Projekti osad peavad olema vastava juriidilise isiku vastutava pädeva isiku poolt allkirjastatud. Osad, mis on tehtud erinevate juriidiliste isikute poolt tuleb peaprojekterija poolt siduda tervikuks.

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

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

7.4. Projektile, mis on koostatud kvartalites Pos 2, Pos 5 ja Pos 6 lisada käesolevad projekteerimistingimused.

8. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

8.1. 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.

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

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

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

9. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Juhul kui viie aasta jooksul on projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba, muudavad projekteerimistingimused kehtivat detailplaneeringut („Viljandi Järveotsa linnaosa järveäärse eramutestruktuuri osa detailplaneering“, planeeringute registri nr 2017-009) lõplikult.