

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – Ehitamine, elamu laiendamine.

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
Sihtotstarve	ärimaa 50%, elamumaa 50%
Pindala	539 m ²
Registriora 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 ²

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“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2006-004), mis on 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 möödunud 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,

Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust.

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 hoonestusala (punane katkendjoon).

6.2.3. Vastavalt Viljandi Linnavalitsuse 26.08.2019 istungi kompromissotsusele:

6.2.3.1. Projekteeritav juurdeehitis tohib saavutada täiskõrguse (kuni 4 m) mitte lähemal kui 2,5 m naaberkrundi Väike-Turu 6a piirist.

6.2.3.2. Juurdeehitise kõrgus maapinnast ei tohi naaberkrundi (Väike – Turu 6b poolt vaadatuna) piiril ületada kõrgust 2,5 m.

6.2.3.3. Sademevee ärajuhtimine ja lume koristamine tuleb lahendada oma krundi piires.

6.2.4. Projekteerimisel arvestada, et detailplaneeringu nõuet „Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 350 m²“ tuleb mõista kui hoone sokli välisperimeetrit pidi mõõdetavat pinda, millele lisanduvad kaetud terrasside ja varjualuste postide sokli välisservast mõõdetud pinnad.

6.2.5. Hoone juurdeehitus lahendada olemasoleva hoonega arhitektuurselt sobivana, arvestades ühtlasi juurdeehituse funktsiooni (talveaia või veranda laadne õhulisem lahendus).

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

6.3. Nõuded tehnovarustusele

6.3.1. Tehnovarustus projekteerida olemasolevate liitumiste baasil.

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 (Muinsuskaitseadus §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, (89713:001:0016).

6.4.6. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

6.5. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

6.5.1. Ehitusprojekt kooskõlastada vajadusel enne ehitusteatisest taotluse esitamist tehnovõrkude valdajatega.

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

Pärast läbivaatamisel tekkinud märkuste kõrvaldamist esitada originaalkooskõlastusega projekt andmekandjal (vabavaralise tarkvaraga avatavas formaadis, sh joonised ka dgn või dwg formaadis) säilitamiseks Viljandi Linnavalitsuse arhiivis.

6.6. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.