

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### 1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitamine, hoone laiendamine juurdeehitamise teel.

### 2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti juhtivarhitekt Jaak Reinula

### 3. Taotluse andmed

Tradeunion OÜ (reg nr 10820017) juhatuse liige Priit Viira poolt 09.10.2019 Viljandi Linnavalitsusele esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/09842.

### 4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Männimäe tee 4
Tunnus	89720:002:0078
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	12334 m <sup>2</sup>
Registriora nr	1593939/15939

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Männimäe tee 6
Tunnus	89720:002:0072
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Pindala	8758 m <sup>2</sup>
Registriora	2312739/23127

### 5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul Männimäe tee 4 (89720:002:0078) 1 hoone:

Ehitise nimetus	- trükikoda
Ehitisregistri kood	- 112017170
Peamine kasutamise otstarve	- 12519 Muu tööstusharu tootmishoone
Ehitisealune pind	- 3776 m <sup>2</sup>

### 6. Projekteerimistingimuste põhjendused ja sisu

Männimäe 4 krundil olevat trükikoja hoonet soovitakse laiendada sellele juurde ehitamisega. Hoone laiendust kavandatakse kruntidele Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6, kus on kehtivad detailplaneeringud „Viljandi linnas asuvate kruntide Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6 detailplaneering“, planeeringute registri nr 2012-004 ja „Viljandi linnas asuva krundi Männimäe tee 4 (89720:002:0078) detailplaneering“, planeeringute registri nr 2015-008. Detailplaneeringuga DP 2012-004 (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 26.09.2012 otsusega nr 310) muudeti kruntide Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6 piire ning määrati kruntide ehitusõigus, arhitektuursed ja linnaehituslikud nõuded hoonestamiseks. Detailplaneeringuga DP 2015-008 (kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 25.01.2016 korraldusega nr 48) suurendati Männimäe tee 4 krundi hoone lubatud suurimat kõrgust. Selle detailplaneeringu kehtestamisel muutus kehtetuks varasemalt koostatud detailplaneering DP 2012-004 krundi Männimäe 4 osas.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteeimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Ehitusseadustiku § 27 punkti 4 lõike 2 alusel täpsustatakse projekteeimistingimustega hoonestusala tingimusi, suurendades ja nihutades kehtivate detailplaneeringutega määratud hoonestusalasid selliselt, et trükikoja hoonet on võimalik laiendada projekteeimistingimuste lisas esitatud lahenduse järgi.

Projekteeimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Projekteeimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ega üldplaneeringus määratud tingimustega. Käesolevad projekteeimistingimused on aluseks trükikoja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks. Trükikoja laiendamiseks soovitud mahus ja ulatuses krundile Männimäe tee 6 on vajalik liita krundid Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6 üheks kinnistuks pindalaga 21092 m<sup>2</sup>.

## 6.1. Projekteeimise lähtematerjal

6.1.1. Projekteeimisel lähtuda kehtivatest detailplaneeringutest, mida näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD):

- „Viljandi linnas asuvate kruntide Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6 detailplaneering“, planeeringute registri nr 2012-004  
<https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/566>
- „Viljandi linnas asuva krundi Männimäe tee 4 (89720:002:0078) detailplaneering“, planeeringute registri nr 2015-008  
<https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/542>

ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2. Projekteeimisel tuleb võtta aluseks detailplaneeringute kehtestamise järel muutunud õigusaktid ja kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad planeeringualal kehtiva detailplaneeringu elluviimist.

## 6.2. Ehitusõigus ja nõuded projekteeimiseks

6.2.1. Kruntide Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6 liitmisel moodustuval kinnistul on lubatud ehitada olemasolevale hoonele laiendused, mille asukohad on määratud projekteeimistingimuste lisas oleval joonisel (tähistatud cyan sinise viirutusega juurdeehituse aladena, POS 1 ja POS 2).

6.2.2. Kruntide liitmisel tekkiva ühise krundi täpsustatud ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve - tootmishoonete maa, ärimaa
- Hoonete suurim lubatud arv - 2
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 10100 m<sup>2</sup>
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus:  
Olemasoleval trükikoja hoonel: Maapind: +79,50 Abs. kõrgust  
Katus või parapett: 14,0 m maapinnast  
Juurdeehituse alal POS 1: Katus või parapett: 8,3 m maapinnast  
Juurdeehituse alal POS 2: Katus või parapett: 14,0 m maapinnast

6.2.3. Detailplaneeringutega määratud olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoone projekteeimida kaasaegse funktsionaalsusega ja arhitektuurikäsitlusega. Männimäe teekoridorist vaadeldava laienduse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline. Hoonemahud ei tohi moodustada tänavate ja avatud vaadete poole suuri monotoonseid tööstusilmelisi seinapindasid;
- Hoone põhimaht tuleb projekteeimida planeeringus määratud suunal;
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus Männimäe tee 4 krundil on kolm korrust, Männimäe tee 6 krundil kaks korrust;
- Välisviimistluse materjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata. Projektis anda hoonestuse terviklik välisviimistluse lahendus.

## 6.3. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovõrgud projekteeimida 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.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada asjakohased osad: AS asendiplaan, 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 peaprojekteeri poolt siduda tervikuks.
- 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. Ehitusprojekti lisana esitada muudetud detailplaneeringu korrigeeritud põhijoonis.
- 6.4.5. 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 koos lisadega andmekandjal pdf-formaadis (tekstifailid rtf formaadis, joonised dgn või dwg formaadis) säilitamiseks Viljandi Linnavalitsuse arhiivis.
- 7.2. Projekti eskiislahendusest teha linnavalitsusele esitlus ja eskiisprojekt kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametiga. Ametit esindab peaarhitekt-arhitektuuriameti juhataja.
- 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 ehitusluba, muudavad projekteerimistingimused detailplaneeringuid („Viljandi linnas asuvate kruntide Männimäe tee 4 ja Männimäe tee 6 detailplaneering“, planeeringute registri nr 2012-004 ja „Viljandi linnas asuva krundi Männimäe tee 4 (89720:002:0078) detailplaneering“, planeeringute registri nr 2015-008 ) tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.