

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitamine, hoone püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti juhtivarhitekt Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

05.10.2019 Viljandi Linnavalitsusele Aqva Hotels Osühing (11236415) poolt ehtisregistri kaudu esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/09095.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

<u>Lähiaadress</u>	<u>Roo tn 9</u>
Tunnus	89712:004:0010
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	9246 m ²
Registriosa nr	163739

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehtisregistris

Ehtisregistri andmetel kinnistul Roo tn 9 (89712:004:0010) hooned ei asu.

6. Projekteerimistingimuste põhjendused ja sisu

Roo tn 9 krundi kohta on Viljandi Linnavolikogu 30.12.2005 otsusega nr 30 kehtestatud detailplaneering („Roo tn 9, kvartali nr 42 krunt nr 1, Viljandi spa-hotelli detailplaneering“, Viljandi linna planeeringute registri nr 2005-007).

Projekteerimistingimustega soovitakse krundile Roo tn 9 (katastritunnus 89712:004:0010) Spaa- ja konverentsihotelli hoone projekteerimiseks kehtivas detailplaneeringus:

- muuta ehitise kõrgust 10 % ulatuses;
- täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Detailplaneering koostati 2005. aastal eesmärgiga määrata krundi ehitusõigus ja muuta krundi kasutustingimusi krundile spaahotelli ehitamiseks (veekeskus ja teenindusasutused – toitlustus, majutus jne). Nimetatud eesmärgil määras detailplaneering ehitusõiguse ja olulisemad arhitektuurinõuded.

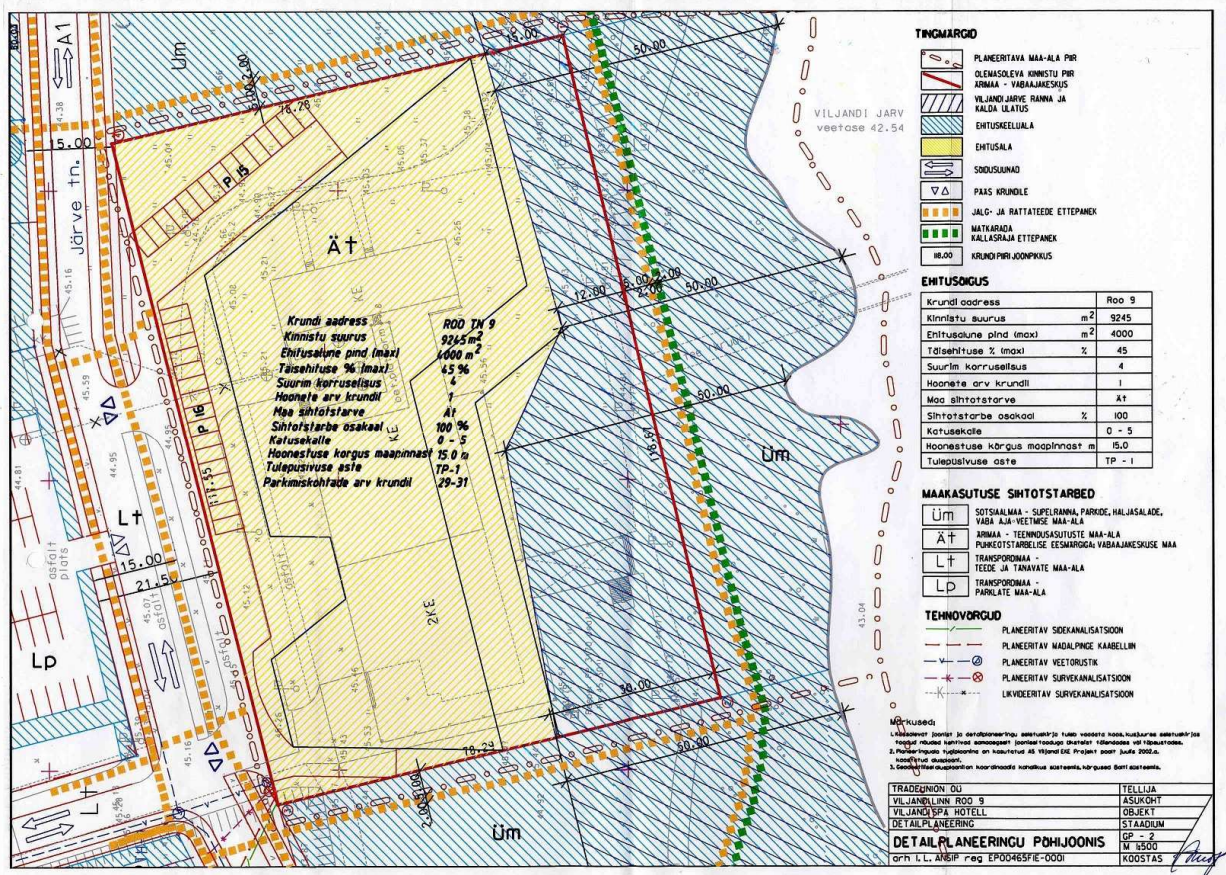
Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Planeeringu tingimuste muutmine tuleneb huvitatud isiku soovist püstitada Roo tn 9 krundile arhitektuurivõistluse võidutööle vastav kaasaegne spaa- ja konverentsihotell.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega üldplaneeringus määratud tingimustega. Ujulaga spaahotelli püstitamiseks on avalik huvi.

6.1. Projekteerimise lähtematerjal

6.1.1. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust („Roo tn 9, kvartali nr 42 krunt nr 1, Viljandi spa-hotelli detailplaneering“, planeeringute registri nr 2005-007).

Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD) <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/1076> ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.



66.1.2. Detailplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu poolt 30.12.2005 otsusega nr 30. Projekteerimisel tuleb võtta aluseks detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud õigusaktid ja kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad planeeringualal kehtiva detailplaneeringu elluviimist.

6.2. Ehitusõigus ja nõuded projekteerimiseks

6.2.1. krundi Roo tn 9 ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve - ärimaa;
- hoonete suurim lubatud arv - 1 hoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 45% krundi pindalast = 4160 m²;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - 16,5 m maapinnast = ~ 61,75 abs k.;
- hoonete suurim lubatud sügavus - -6,0 m proj. maapinnast = ~ 39,25 abs k.

Projekteerimisel tuleb lähtuda detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud ehitiste tehniliste andmete määramise alustest (sh suletud netopinnata hooned võivad arvata välja ehitusõiguse näitajast „ehitusalune pind“), samuti detailplaneeringu kehtestamise ajal kasutatud mõistete sisust.

6.2.2. Hoone tuleb projekteerida kehtiva detailplaneeringu põhijoonis määratud hoonestusalale. Hoonestusala piiri võivad ületada hoone suletud netopinnata osad. Krundi piiri võivad ületada hoone suletud netopinnata osad vastavasisulise asjaõiguse kokkuleppe olemasolul.

6.2.3. Püstitatav spaa- ja konverentsihotelli hoone on linna-ruumiliselt oluline objekt. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda hoonestamiseks läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutööst. Üldiste arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimustena võtta projekteerimisel aluseks detailplaneeringu punkt 9.

6.2.4. Haljastuse ja heakorra osas võtta projekteerimisel aluseks detailplaneeringu punkt 11.

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

6.2.6. Liikluskorralduse lahenduse projekteerimisel võtta aluseks kehtiv standard EVS 843, „Linnatänavad“.

Lähtuda Viljandi Linnavalitsuse liikluskomisjoni 06.11.2019 protokollist nr 2-13/19/3.

Spaa- ja konverentsihotelli hoone kasutajate parkimine on standardi EVS 843, „Linnatänavad“ punkti 9.2.3. lõikele 6 tuginedes lubatud lahendada katastriüksusele Roo tänav (89712:004:0017) jääva olemasoleva parkla asukohas (endise rannarestorani hoone parkla). Parkimiskohtade arv määrata kogu hoone osas hotelli parkimisnormatiivi alusel väikeelamute alal (1/70). Parkla jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks ja eraldada väikeelamutest haljastusribaga (kaherealine hekk või puud). Parkla jääb avalikku kasutusse ja parkla ehitusprojekt on vajalik koostada hoone ehitusprojektist eraldi.

Järve tänav avada sõidukiliikluseks ja ühendada hotelli esist läbiva tänavaosaga. Hotelli ees tõsta tänaväületuseks ja liikluse rahustamiseks sõidutee katend kõnnitee tasapinda.

Tänavate muutmiseks senisest paremaks avalikuks ruumiks on vajalik leida optimaalne tasakaal erinevate liikujate/liiklejate jaoks mõeldud linnaruumi osakaalus.

Liiklusalade ning avaliku ruumi projekteerimisel võtta arvesse Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia juhendmaterjalis „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine & loomine” sisalduvaid funktsionaalseid nõudeid, ohutus- ja kujundusnõudeid.

http://www.tallinn.ee/upload/Koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf

Olemasolevate sõiduteede sidumine parklaga ja mahasõitudega krundile peab olema projekteeritud nii, et tagada parim võimalik linnaruumiline tulemus optimaalsete kuludega. Projektlahendus viia kokku ja siduda olemasoleva olukorraga töömaal ja töömaaga piirnevatel maa-aladel (sh vertikaalid).

6.2.7. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 61 lõikele 4 tuleb kinnismälestisel, muinsuskaitsealal või nende kaitsevööndis detailplaneeringu olemasolul täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Vastavalt kultuuriministri 24.04.2019 määrusele „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ § 2 lõikele 2 ei pea Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste vajaduse otsustab Muinsuskaitseamet.

6.3. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Energiavajaduseks kasutada täiendavalt maasoojust ja päikeseenergiat.

6.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

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

6.4.2. Hoone ehitusprojekti 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.

Ehitusloa taotlemisel esitada ehitusprojekti koosseisus 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 peaprojekterija 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. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

6.4.5. Ehitusprojektile lisada käesolevate projekteerimistingimuste alusel muudetud detailplaneeringu korrigeeritud põhijoonis ja seletuskiri.

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

7.3. Ehitusprojekt on vajalik enne ehitusloa andmist kooskõlastada asjasse puutuvate riigiametitega (Päästeamet, Muinsuskaitseamet). 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 kehtivat detailplaneeringut („Roo tn 9, kvartali nr 42 krunt nr 1, Viljandi spa-hotelli detailplaneering“, planeeringute registri nr 2005-007) lõplikult.