

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – Ehitamine, kuni kahekorruselise nelja korteriga kortermaja püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriamet juhtivarhitekt Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

30.04.2020 Viljandi Linnavalitsusele Vello Raja (38807066025) poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2011002/05091.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Tamme tn 5
Tunnus	89708:001:0300
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1601 m ²
Registriora nr	2180239

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel kinnistul Tamme tn 5 (89708:001:0300) hoonestus puudub.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Tamme tn 5 krundi kohta on kehtiv detailplaneering „Viljandi linna kvartali nr 13, krundi nr 3 aadressiga Tamme tn 1 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2000-062), mis on kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 27.04.2001 otsusega nr 257.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Viljandi linna kvartali nr 13 krundi nr 3 aadressiga Tamme tn 1 jagamine kolmeks eraldi krundiks ning kruntidele ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine väikeelamute püstitamiseks.

Krundil Tamme tn 5 soovitakse püstitada kuni kahekorruselist nelja korteriga kortermaja.

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga moodustatud hoonete projekteerimiseks krundile aadressiga Tamme tn 5.

Ehitusseadustiku § 27 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Projekteerimistingimustega krundi kasutamise sihtotstarvet ei muudeta. Kehtiva detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve on „väikeelamumaa“, mille tähendus planeeringu koostamise ajal oli määratud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“. Taotleja soov püstitada nelja korteriga kahekorruseline korterelamu ei ole detailplaneeringuga vastuolus.

Väikeelamute maa-alade valdav hoonestus on pereelamud, kuid sihtotstarve „väikeelamumaa“ võimaldab püstitada ka kuni kahekorruselist kolme ja enama korteriga korterelamut. Detailplaneeringuga võimaldatud ehitusõigus seab hoone mahule ette piirid, mille järgselt Tamme tn 5 püstitatakse korterelamu on mahult sarnane pereelamuga.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ega üldplaneeringus määratud tingimustega.

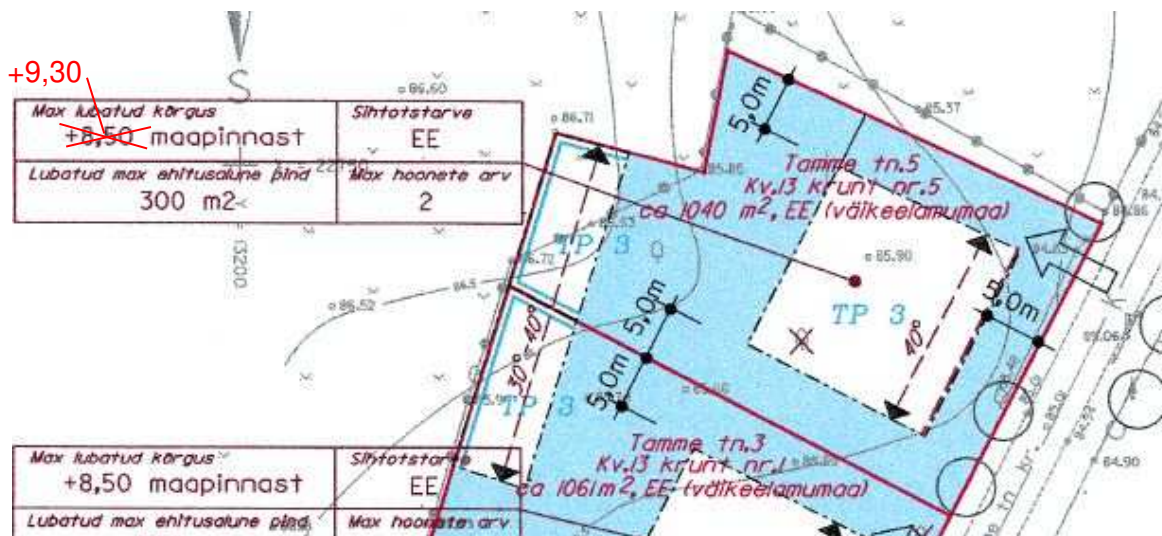
Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut kruntide aadressiga Tamme tn 1 ja Tamme tn 3 osas.

6.1. Projekteerimise lähtematerjal

Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust (planeeringute registri nr 2000-062). Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD) <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/262> ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Tamme tn 5 kuni kahekorruseline kolme ja enama korteriga korterelamu projekteerida all oleval skeemil märgitud põhihoone hoonestusalale (toonimata riskülikukujuline ala krundil). Projekteerimisel tuleb järgida detailplaneeringus määratud kohustusliku ehitusjoone nõuet.



6.2.2. Korterelamu lubatud suurim kõrgus on abs 94,00, arvestades lubatud maapinna kõrgust abs 85,70. Perspektiivse abihoone lubatud maksimaalne kõrgus on abs 91,70. Hoonete lubatud suurim kõrgus on kas katuseharjani või lamekatuse puhul parapeti ülaservani. Kõrgused on antud detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud süsteemi BK77 järgi (nn Kroonlinna null).

6.2.3. Hoonete katusekalded on lubatud vahemikus 0°-40°.

6.2.4. Hoonestus projekteerida piirkonna miljöösse sobivana, kuid kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlelusega. Perspektiivne abihoone peab moodustama elamuga arhitektuurselt ühtse terviku.

6.2.5. Detailplaneeringus määratud „ehituslune pind“ all tuleb mõista majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ antud mõistet „ehitisealune pind“. Arvestada, et lubatud maksimaalne ehitisealune pind 300 m² sisaldab nii elamu kui ka abihoone ehitisealust pinda.

6.2.6. Jäätmete kogumine krundil peab olema lahendatud kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Projekti asendiplaanil määrata prügikonteineri asukoht.

6.2.7. Parkimine tuleb lahendada oma krundi piires. Igale korterile planeerida 1 parkimiskoht. Krundisisesed teed ja platsid rajada tolmuva katendiga (asfalt, kivisillutis vmt).

6.2.8. Välisviimistlusmaterjalide nõuded on seatud kehtivas detailplaneeringus. Ehitusprojekti anda hoonestuse terviklik välisviimistluse lahendus.

6.3. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt 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. Projekti tiitellehel märkida krundi aadress Viljandi linn Tamme tn 5 (89708:001:0300).

6.4.5. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

6.5. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

6.5.1. Projekti eskiislahendus kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.

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

6.5.3. Viljandi Linnavalitsusele esitada ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga ja väljavõttega riigilõivu tasumise kohta läbi vaatamiseks elektrooniliselt ehisregistri kaudu.

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

6.6. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks viis aastat. Juhul kui viie aasta jooksul on projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekt ja on väljastatud ehitusluba, muudavad projekteerimistingimused detailplaneeringut „Viljandi linna kvartali nr 13 krundi nr 3 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2000-062) tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.