

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

30.10.2019 Viljandi Linnavalitsusele DAGOpen Osühing (10058058) poolt ehisregistri kaudu esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/10380.

4. Ehitustegevusega hõlmataivate katastriüksuste olemasolevad registriandmed

Planeeringualal asub 3 katastriüksust:

<u>Lähiaadress</u>	<u>C. R. Jakobsoni tn 2c</u>
Tunnus	89715:001:0014
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pindala	6926 m ²
Registriora nr	3006039
<u>Lähiaadress</u>	<u>C. R. Jakobsoni tn 2a</u>
Tunnus	89715:001:0013
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	1826 m ²
Registriora nr	2908239
<u>Lähiaadress</u>	<u>Turu tn 6</u>
Tunnus	89715:001:0020
Sihtotstarve	Ärimaa 60%, Elamumaa 40%
Pindala	1630 m ²
Registriora nr	3006039

5. Katastriüksustel olevate hoonete andmed ehitisregistris

5.1. C. R. Jakobsoni tn 2c (89715:001:0014)

Ehisregistri andmetel kinnistul hooneid ei asu.

5.2. C. R. Jakobsoni tn 2a (89715:001:0014)

Ehisregistri andmetel asub kinnistul 1 hoone:

<u>Ehitise nimetus</u>	- kauplus
Ehisregistri kood	- 112026008
Peamine kasutamise otstarve	- 12319 Muu kaubandushoone või kauplus
Ehitisealune pind	- 130 m ²
Ehitise seisund	- kasutusest maas
Reaalne olukord	- hoone on lammutatud

5.3. Turu tn 6 (89715:001:0020)

Ehisregistri andmetel asub kinnistul 3 hoonet:

<u>Ehitise nimetus</u>	- elamu-kauplus
Ehisregistri kood	- 112015284

Peamine kasutamise otstarve	- 12319 Muu kaubandushoone või kauplus
Ehitisealune pind	- 419 m ²
Ehitise seisund	- kasutusel
Reaalne olukord	- väljastatud on ehitusluba hoone lammutamiseks; hoone on lammutatud
<u>Ehitise nimetus</u>	- kuur
Ehitisregistri kood	- 112015286
Peamine kasutamise otstarve	- 12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
Ehitisealune pind	- 146 m ²
Ehitise seisund	- kasutusel
Reaalne olukord	- väljastatud on ehitusluba hoone lammutamiseks; hoone on lammutatud
<u>Ehitise nimetus</u>	- kuur
Ehitisregistri kood	- 112015285
Peamine kasutamise otstarve	- 12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
Ehitisealune pind	- 46 m ²
Ehitise seisund	- kasutusel
Reaalne olukord	- väljastatud on ehitusluba hoone lammutamiseks; hoone on lammutatud

6. Projekteerimistingimuste põhjendused ja sisu

C. R. Jakobsoni tn 2c, C. R. Jakobsoni tn 2a ja Turu tn 6 kruntide kohta on Viljandi Linnavalitsuse 15.10.2018 korraldusega nr 616 kehtestatud detailplaneering („Viljandi kesklinna Carl Robert Jakobsoni tänavaga, Turu tänavaga ja Turu tänav 14 krundiga piirneva maa-ala detailplaneering“, Viljandi linna planeeringute registri nr 2017-001).

Projekteerimistingimustega soovitakse Viljandi uue haigla ja tervisekeskuse hoone projekteerimiseks kehtivas detailplaneeringus:

- suurendada hoonestusala 10 % ulatuses;
- nihutada hoonestusala 10 % ulatuses;
- muuta ehitise kõrgust 10 % ulatuses;
- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- eemaldada päikesepaneelidele seatud absoluutkõrguse piirang.

Detailplaneering koostati eesmärgiga moodustada Viljandi linna kvartalis nr 141 krunt ja määrata krundi ehitusõigus ning planeeringulised nõuded haigla ja tervisekeskuse ehitamiseks. Nimetatud eesmärgil moodustati detailplaneeringuga tervikkruunt ning määrati nõuded vastavalt planeerimisseaduse paragrahvile 126.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda.

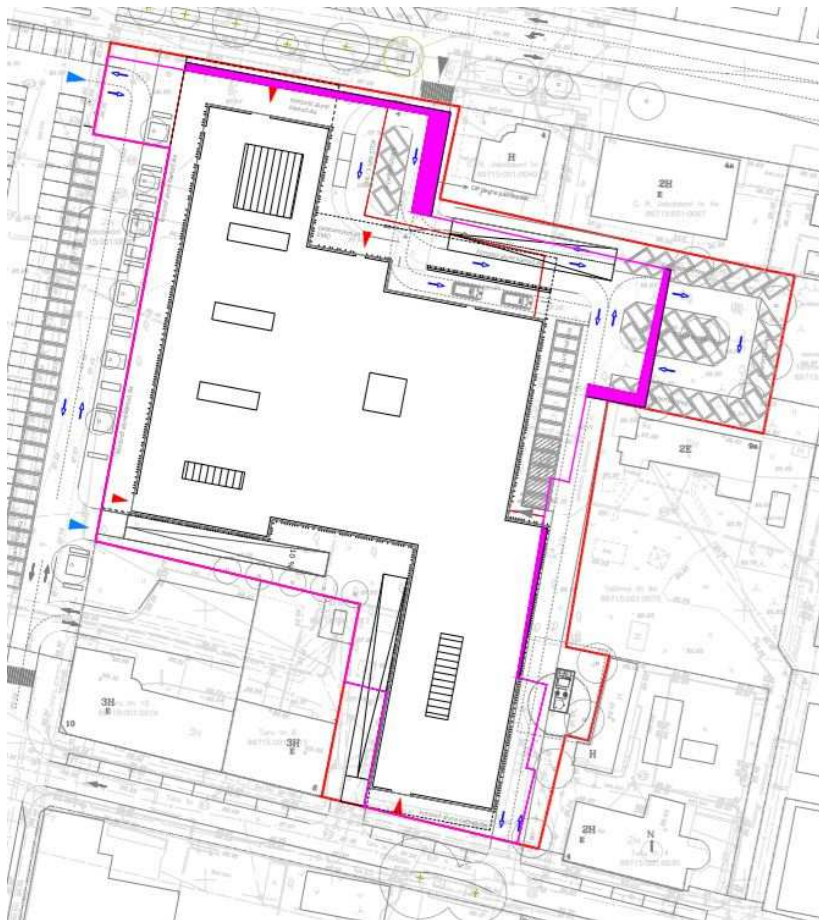
Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega üldplaneeringus määratud tingimustega. Haigla ja tervisekeskuse püstitamiseks on avalik huvi.

6.1. Projekteerimise lähtematerjal

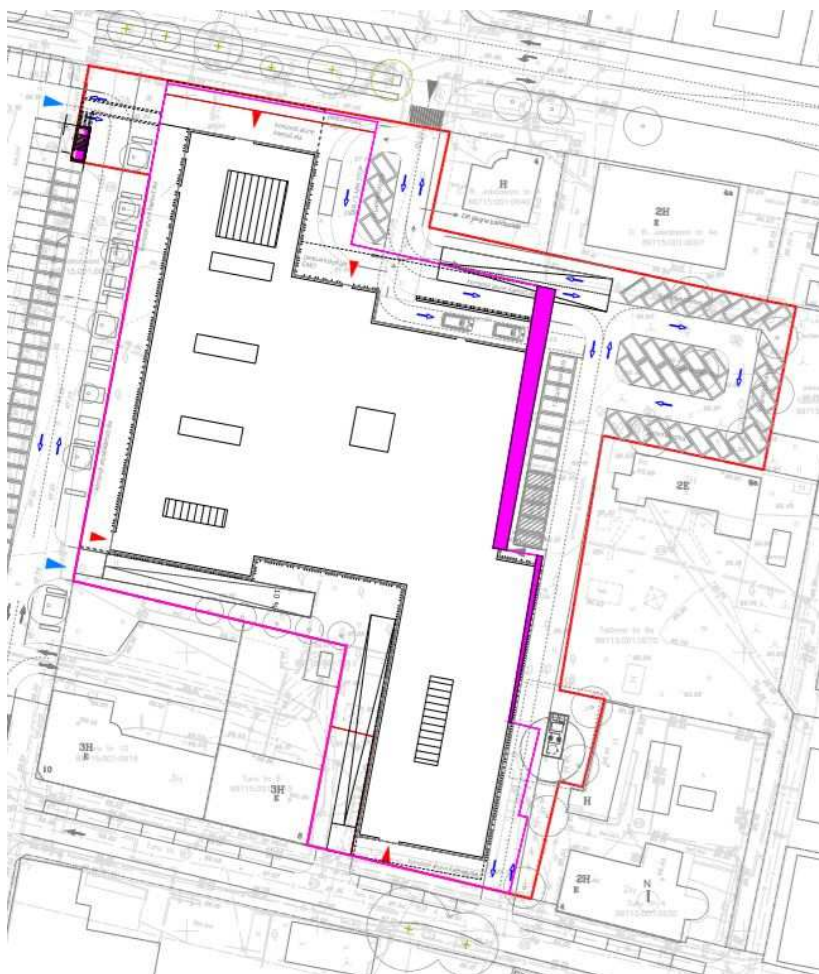
6.1.1. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust („Viljandi kesklinna Carl Robert Jakobsoni tänavaga, Turu tänavaga ja Turu tänav 14 krundiga piirneva maa-ala detailplaneering“, planeeringute registri nr 2017-001).

Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis (KOVGIS EVALD) <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/648> ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2. Hooned projekteerida all olevatel skeemidel märgitud hoonestusaladele, kus magenta tooniga märgitud maa-alad on käesolevate projekteerimistingimustega 10% piires lubatud hoonestusala muudatused.



Maa-aluse hoonestusala muutmise skeem. (väljavõte DAGOpen OÜ jooniselt)



Maapealse hoonestusala muutmise skeem. (väljavõte DAGOpen OÜ jooniselt)

6.1.3. Projekteerimisel tuleb võtta aluseks detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud õigusaktid.

6.2. Ehitusõigus ja nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Viljandi uue haigla ja tervisekeskuse krundi suurendatud ja muudetud ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve – tervishoiuasutuste maa;
- hoonete suurim lubatud arv - 3 hoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa peal/ maa all - 7150 m²/ 9290 m²
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (suht/ abs) Turu tn ääres// mujal krundil**
- 13,4 m/ 101,40 m// 20,9 m/ 108,90 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus – -5,0 m (suhteline).

6.2.2. Hoone tuleb projekteerida kehtiva detailplaneeringu põhijoonisel määratud hoonestusaladele ja käesolevate projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala laiendustele (vt punktis 6.1.2).

Hoonestusala piiri võivad ületada hoone suletud netopinnata osad. Krundi piiri võivad ületada hoone suletud netopinnata osad vastavasisulise asjaõiguse kokkuleppe olemasolul.

6.2.3. Püstitatav haigla ja tervisekeskuse 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 13. Tehnilisele korrusele on lubatud paigutada ka muid ruume.

6.2.4. Haljastuse ja heakorra osas võtta projekteerimisel aluseks detailplaneeringu punktis 7 toodud põhimõtted. Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud üksikpuude asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

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 detailplaneeringu punkt 6. Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud rajatiste täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

6.2.7. Ehitusprojekti koosseisus esitada muinsuskaitse osa. Muinsuskaitse osa koostamisel võtta aluseks detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (kooskõlastatud 03.04.2017 nr 29597). Projektis analüüsida ja kirjeldada kuidas projekteeritud lahendus vastab muinsuskaitse eritingimustele.

6.3. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele linna ühiskommunikatsioonide baasil. Energiavajaduseks on lubatud täiendavalt kasutada 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.

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. Projekti eskiislahendusest on nõutav teha Viljandi Linnavalitsusele projekti esitlus, misjärel eskiislahendus on nõutav koostöölastada Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametiga. Viljandi uue haigla ja tervisekeskuse hoone eskiisi on esitletud Viljandi linnavalitsusele 28.10.2019 ja eskiis on Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriameti poolt koostöölastatud 01.11.2019.

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

7.4. Ehitusprojekt on vajalik enne ehitusloa andmist koostöölastada asjasse puutuvate riigiametitega. Riigiametite koostöölastused 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 („Viljandi kesklinna Carl Robert Jakobsoni tänavaga, Turu tänavaga ja Turu tänav 14 krundiga piirneva maa-ala detailplaneering“, planeeringute registri nr 2017-001) lõplikult.