

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitise püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registrikood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti planeeringuteenistuse juht Jaak Reinula

3. Taotluse andmed

17.05.2021 Viljandi Linnavalitsusele Mikk Markus Sihver poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/07398.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Oja tee 33a
Tunnus	89707:002:0940
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	850 m ²
Registriora nr	240539

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehtisregistris

Ehtisregistri andmetel ei ole kinnistul Oja tee 33a (89707:002:0940) ühtegi hoonet.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundil Oja tee 33a soovitakse püstitada üksikelamu.

Oja tee 33a kinnistu kohta on Viljandi Linnavalitsuse 15.05.1996 korraldusega nr 479 kehtestatud detailplaneering „Viljandi linna kvartali nr 213 detailplaneerimisprojekt“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 1996-006).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli määrata kruntide piirid ning ehitusõigus. Detailplaneering on koostatud vähendatud mahus, kus detailplaneeringuga ei ole määratud haljastuse ja heakorra-, liikluskorralduse põhimõtteid, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutust, arhitektuurinõuded ehitisele, servituutide vajadus jms.

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused on taotletud planeeringuga moodustatud krundile aadressiga Oja tee 33a hoone projekteerimiseks. Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut planeeringualal olevate teiste kruntide osas.

Projekteerimistingimustega ei muudeta krundi kasutamise sihtotstarvet.

Ehitusseadustiku § 27 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta,
- detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud pärast detailplaneeringu kehtestamist jõustunud õigusaktide muudatusi ja 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 (planeeringute registri nr 1996-006) ja detailplaneeringut täpsustavatest käesolevatest projekteerimistingimustest.

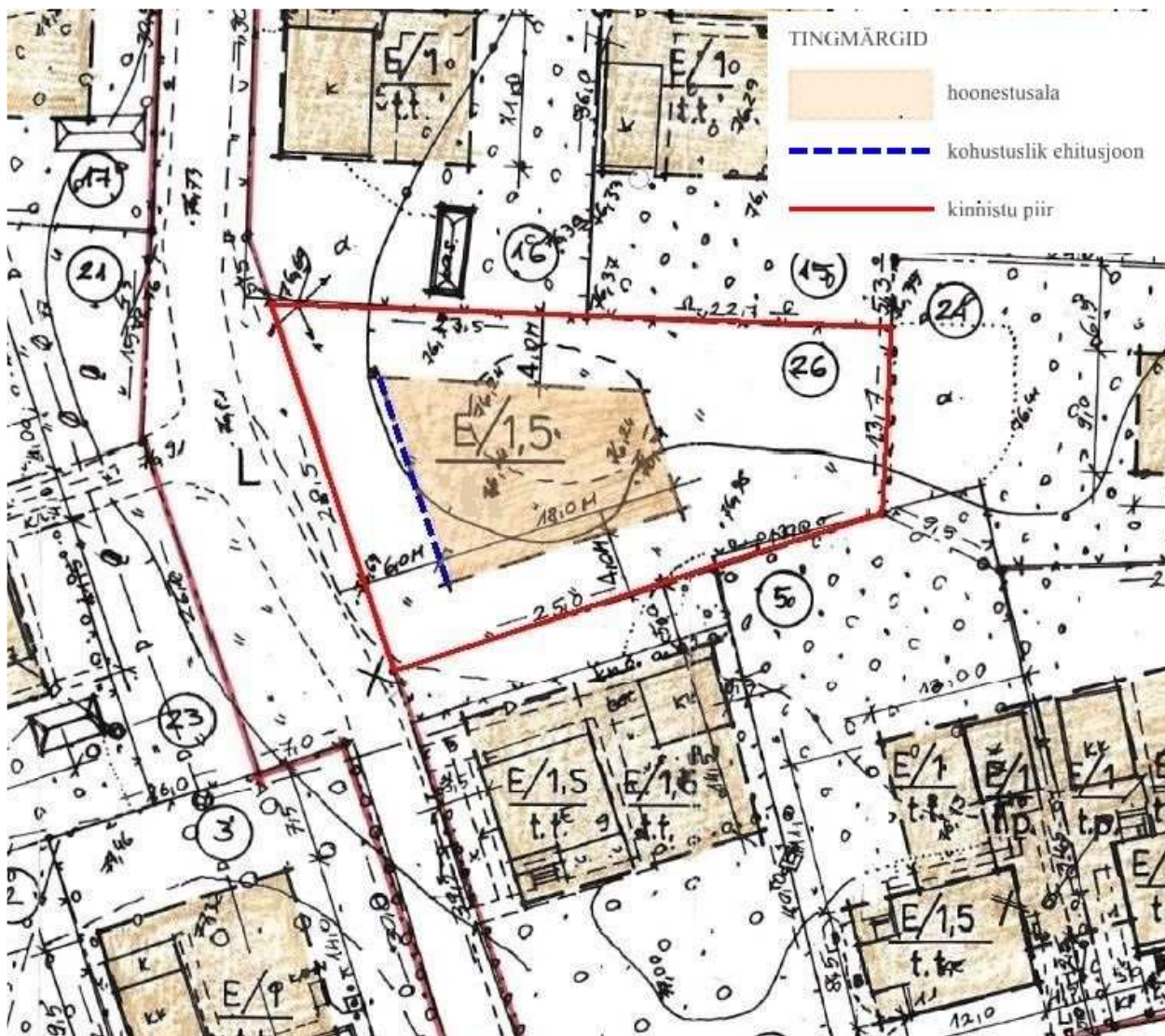
Detailplaneering ja projekteerimistingimused on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfoteemist <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/577> (KOVGIS EVALD) ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitise tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhenduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812 standarditest. Projekteeritava hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

6.2.2. Oja tee 33a krundile on lubatud püstitada kuni 2 hoonet – üksikelamu ja abihoone, mille ehitisealune pind võib olla maksimaalselt kuni 180 m². Hooned tuleb projekteerida detailplaneeringuga määratud hoonestusalale. Üksikelamu peamaht tuleb projekteerida kohustuslikule ehitusjoonele vähemalt 2/3 fassaadi ulatuses. Abihoone püstitamisele tingimusi ei seata, tagatud peavad olema tuleohutuse nõuded naaberkinnistu hoonetega.

6.2.3. Lisaks üksikelamule ja abihoonele on lubatud püstitada 1 vähem kui 20m² ehitisealuse pindalaga abihoone (kasvuhoone vmt), mille võib püstitada väljaspoole projekteerimistingimustega täpsustatud hoonestusala, juhul kui on tagatud tuleohutusnõuded. Kui vähem kui 20m² ehitisealuse pindalaga abihoone soovitakse püstitata krundi piirile lähemale kui 4 meetrit, siis sellisel võib abihoonet püstitada üksnes naabrite omavahelisel kirjalikul kokkuleppel (või muul kavandatava lahendusega nõusoleku taasesitamist võimaldaval moel) ning järgides tuleohutusest ja asjaõigusseadusest tulenevaid nõudeid.



6.2.4. Juurdepääs kinnistule projekteerida külgnevalt Oja teelt.

- 6.2.5. Tänavamaaga külgnevale krundi piirile on piirde ja/või heki rajamine kohustuslik. Läbipaistmatu plankaia rajamine ei ole lubatud. Krundi maa-ala piirdeaia rajamisel näha ette projekteeritava hoone ning ümbritseva keskkonnaga arhitektuurselt sobivana. Piirdeaia kõrgus arvestada naaberkinnistu aedadega. Piirdeaia lahendus tuleb esitada ehitusprojekti.
- 6.2.6. Detailplaneeringuga määratud hoone lubatud korruselisuse (1,5 korrust) all tuleb mõista kahekorruselist hoonet, mille teine korrus on katusealune korrus. Mansardkorrus ei ole lubatud.
- 6.2.7. Peahoone katusekalle on lubatud vahemikus 35°-45°. Abihoone(te) katusekalle on lubatud vahemikus 15°-45°. Kasvahoone võib olla ka kumera katusega.
- 6.2.8. Hoonestuse lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani on 8,5m ümbritsevast maapinnast arvestades.
- 6.2.9. Krundisisesed teed ja platsid rajada tolmuva katendiga (graniitsõelmed, paesõelmed, sillutiskivi vmt).
- 6.2.10. Hoonestus projekteerida piirkonda sobivana. Hoonete projekteerimisel kasutada piirkonda sobivaid välisviimistluse materjale.
- 6.2.11. Kõrghaljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude paiknemisega. Mitte kavandada kõrghaljastust maa-aluste tehnoliinide kaitsevööndite maa-aladele. Haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 6.2.12. Jäätmete kogumine krundil peab olema lahendatud kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Projekti asendiplaanil määrata prügikonteineri(te) asukoht.
- 6.2.13. Projekteeritavate hoonete katusele ja platsidelt kogunev sademevesi tuleb hajutada ja immutada krundil. Krundi vertikaalplaneerimisel on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistule ja tänava maa-alale.
- 6.2.14. Hoone projekteerimisel peab arvestama majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruse nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetega. Projekteeritava hoone energiatõhususarv ei tohi ületada liginullenergiahoonele kehtestatud piirväärtusi. Hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ning näha ette võimalusi energiatarve vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.
- 6.2.15. Parkimine tuleb lahendada võttes aluseks kehtiva standardi EVS 843 „Linnatänavad“. Parkimine tuleb lahendada oma krundi piires.

7. Nõuded tehnovarustusele

Tehnovarustus projekteerida vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele linna ühiskommunikatsioonide baasil.

8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

- 8.1. Ehitusprojekt koostada tuginedes Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja standarditele.
- 8.2. Ehitusprojekti asendiplaan tuleb koostada aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile, mis on koostatud Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ alusel.
- 8.3. 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.
- 8.4. Tehnilised näitajad esitada projektis vastavuses majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 8.5. Projekti tiitellehele märkida krundi aadress Viljandi linn Oja tee 33a (89707:002:0940).
- 8.6. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

9. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

- 9.1. Projekti eskiislahendus koos piirdeaia lahenduse fragmendiga kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.
- 9.2. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist asjasse puutuvate tehnovõrkude valdajatega.
- 9.3. Ehitusprojekti kooskõlastamise asjasse puutuvate riigiametitega (Päästeamet) korraldab Viljandi linnavalitsus ehitusprojekti menetluses ehitisregistri kaudu.

9.4. 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 (mudel .ifc, joonised .dgn või dwg ja .pdf ning tekstid ja tabelid .pdf ja MSOffice-i failidena) säilitamiseks Viljandi Linnavalitsuse arhiivis.

10. 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 kvartal nr 213 detailplaneerimisprojekt“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 1996-006) krundi aadressiga Oja tee 33a (89707:002:0940) osas tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.