

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

### 1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitise ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% esialgsest mahust

### 2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registrikood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti planeeringuteenistuse juht Jaak Reinula

### 3. Taotluse andmed

11.02.2021 Viljandi Linnavalitsusele Apex Arhitektuuribüroo osühing, Ove Oot poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/01948.

### 4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Asustusüksus   | Viljandi linn                 |
| Lähiaadress    | Tartu tn 7a // 7b // 7c // 7d |
| Tunnus         | 89713:001:0022                |
| Sihtotstarve   | Ärimaa 100%                   |
| Pindala        | 2237 m <sup>2</sup>           |
| Registriora nr | 1654539                       |

### 5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel on kinnistul Tartu tn 7a // 7b // 7c // 7d (89713:001:0022) neli hoonet:

- **Ehitise nimetus** **elamu**  
Ehitisregistri kood 112015194  
Ehitise aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Tartu tn 7a  
Peamine kasutamise otstarve 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu  
Ehitisealune pind 151 m<sup>2</sup>  
Ehitise seisund kasutusel
- **Ehitise nimetus** **kortermaja**  
Ehitisregistri kood 120789597  
Ehitise aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Tartu tn 7b  
Peamine kasutamise otstarve 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu  
Ehitisealune pind 267,9 m<sup>2</sup>  
Ehitise seisund kasutusel
- **Ehitise nimetus** **kauplus**  
Ehitisregistri kood 112015192  
Ehitise aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Tartu tn 7c  
Peamine kasutamise otstarve 12319 Muu kaubandushoone  
Ehitisealune pind 135 m<sup>2</sup>  
Ehitise seisund kasutusel
- **Ehitise nimetus** **büroohoone**  
Ehitisregistri kood 120845856  
Ehitise aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Tartu tn 7d  
Peamine kasutamise otstarve 12201 Büroohoone  
Ehitisealune pind 195,6 m<sup>2</sup>  
Ehitise seisund kasutusel

## **6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**

Krundil Tartu tn 7a // 7b // 7c // 7d soovitakse olemasolevat vana aidahoonet renoveerida ning ehitise katusealune ümber ehitada büroo- ja teeninduspiinnaks.

Tartu tn 7a // 7b // 7c // 7d kinnistu kohta on Viljandi Linnavalitsuse 25.07.2015 korraldusega nr 175 kehtestatud detailplaneering „Viljandi maakond, Viljandi linn, Tartu tn 7a//7b//7c//7e krundi detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2014-004). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli muuta krundi ehitusõigust ja hoonestusalasid. Krundi kasutamise sihtotstarve muudeti planeeringuga elamu- ja ärimaaks ning olemasolevat hoonestust muudeti ning määrati uued hoonestusalaad väikeelamutele.

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste taotlus on esitatud krundil aadressiga 7a//7b//7c//7d asuvale hoonele aadressiga Tartu tn 7c määratud hoonestusala nihutamiseks, et tagada olemasoleva aidahoone kasutamiseks vajalike evakuatsiooniteede olemasolu ajalooliselt väärtuslikke konstruktsioone muutmata.

Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut planeeringualal oleva ülejäänud maa-ala 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**

6.1.1. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust (planeeringute registri nr 2014-004) ja detailplaneeringut täpsustavatest käesolevatest projekteerimistingimustest.

Detailplaneering ja projekteerimistingimused on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis <https://service.comap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/556> (KOVGIS EVALD) ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2 Lähtuvalt Muinsuskaitseaduse §50 lõigetest 1 ja 2, on kehtivale detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimused (Muinsuskaitse eritingimused Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal paiknevate kinnistute Tartu 7/7a/7b/7c ja Tartu tn 7e detailplaneeringu koostamiseks, OÜ Mändmaa Projekt, töö nr MKT-7-11, 2011), mis on edasise projekteerimise oluliseks lähtematerjaliks. Projekteerimisel lähtuda detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes toodud nõuetest.

6.1.3. Projekteerimisel lähtuda Tartu tn 7c aidale koostatud muinsuskaitse eritingimustest „Muinsuskaitse eritingimused Tartu tn 7c aidahoone osaliste ümberehitustööde ehitusprojekti koostamiseks“ (Muinsuskaitseameti haldusakti nr 1.1-7/908-1, 21.04.2020).

### **6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**

6.2.1. Tartu tn 7c hoone projekteerida all oleval skeemil märgitud suurendatud hoonestusala. Projekteerimistingimustega on hoonestusala suurendatud Posti tänava poole, olemasoleva tehnoruumi ja keldritrepi asukohas 2 meetri ulatuses. Algne hoonestusala on märgitud sinise katkendjoonega ja helesinise viirutusega, suurendatud hoonestusala on märgitud punase katkendjoonega ja toonitud roosaks.

Hoone kirdenurgas võib hoonestusalast väljas projekteerida ažuurse keerdtrepi 2. korruse evakuatsiooni tagamiseks, mis asub hoone küljes ja mida ei arvestata ehitisealuse pindala sisse.

Projekteerimisel arvestada pärast detailplaneeringu kehtestamist jõustunud õigusaktide muudatusi.



6.2.2. Krundi ehitusõiguse ja olulisemate arhitektuurinõuete osas juhinduda detailplaneeringust, arvestades käesolevate projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala suurendamisega.

6.2.3. Jäätmete kogumine krundil peab olema lahendatud kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Projekti asendiplaanil määrata prügikonteineri(te) asukoht.

6.2.4. Parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides võttes aluseks kehtiva standardi EVS 843 „Linnatänavad“.

## 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. 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.

8.3. Tehnilised näitajad esitada projektis vastavuses majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

- 8.4. Projekti tiitellehele märkida krundi aadress Viljandi linn Tartu tn 7a // 7b // 7c // 7d (89713:001:0022).
- 8.5. Projekti tiitellehele märkida Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27010).
- 8.6. Projekti seletuskirjas kirjeldada projekti vastavus detailplaneeringu eritingimustega tingimushaaval.
- 8.7. Projekti seletuskirjas kirjeldada projekti vastavus Tartu tn 7c aida kohta koostatud muinsuskaitse eritingimustega tingimushaaval.
- 8.6. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

## **9. Projekti kooskõlastamine ja esitamine**

- 9.1. Projekti eskiislahendus kooskõlastada Viljandi linna peaarhitektiga.
- 9.2. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist asjasse puutuvate tehnovõrkude valdajatega.
- 9.3. Ehitusprojekti kooskõlastused asjasse puutuvate riigiametitega (Päästeamet, Muinsusakitsamet) hangib Viljandi linnavalitsus.
- 9.3. Viljandi Linnavalitsusele esitada ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga ja väljavõttega riigilõivu tasumise kohta läbi vaatamiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.
- Pärast läbivaatamisel tekkinud märkuste kõrvaldamist esitada originaalkooskõlastusega projekt andmekandjal (tekstifailid rtf formaadis, joonised dgn või dwg formaadis, mudel ifc) 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 maakond, Viljandi linn, Tartu tn 7a//7b//7c//7e krundi detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2014-004) krundi aadressiga Tartu tn 7a // 7b // 7c // 7d (89713:001:0022) osas tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.