Lisa

Viljandi Linnavalitsuse 26.07.2021

korraldusele nr 378

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED** (EELNÕU)

1. **Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – tootmis- ja laohoone püstitamine

1. **Projekteerimistingimuste andja**

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registrikood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja - arhitektuuriameti planeeringuspetsialist Kertu Rang

1. **Taotluse andmed**

11.07.2021 Viljandi Linnavalitsusele Sten-Mark Mändmaa poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/09901.

1. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus Viljandi linn

Lähiaadress Tähe tn 13a

Tunnus 89701:001:0188

Sihtotstarve Tootmismaa 100%

Pindala 17 325 m²

Registriosa nr 2077539

1. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel on kinnistul Tähe tn 13a (89701:001:0188) viis hoonet:

* Ehitise nimetus Puidutööstuse hoone  
  Ehitisregistri kood 112017521  
  Peamine kasutamise otstarve 12517 Puidutööstuse hoone  
  Ehitisealune pind 4 625,2 m2Ehitise seisund kasutusel
* Ehitise nimetus KatlamajaEhitisregistri kood 120301597  
  Peamine kasutamise otstarve 12745 Katlamaja, boilerjaam  
  Ehitisealune pind 56,5 m2Ehitise seisund ehitamisel
* Ehitise nimetus Puidutööstuse hooneEhitisregistri kood 120605496  
  Peamine kasutamise otstarve 12517 Puidutööstuse hoone  
  Ehitisealune pind 445 m2Ehitise seisund ehitamisel
* Ehitise nimetus Laohoone  
  Ehitisregistri kood 120682053  
  Peamine kasutamise otstarve 12529 Muu laohoone  
  Ehitisealune pind 1 277 m2Ehitise seisund kasutusel
* Ehitise nimetus Laohoone  
  Ehitisregistri kood 121272052  
  Peamine kasutamise otstarve 12529 Muu laohoone  
  Ehitisealune pind 845 m2Ehitise seisund ehitamisel

1. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundil aadressiga Tähe tn 13a soovitakse lammutada olemasolev laohoone (ehitisregistri kood 120682053) ning asemele püstitada uus suurem tootmis- ja laohoone.

Tähe tn 13a kinnistu kohta on kehtestatud detailplaneering „Viljandis Tähe tänav 13a, Tähe tänav 13b ja Tähe tänav 13c DETAILPLANEERING“ Viljandi Linnavalitsuse 25.05.2015 korraldusega nr 390 (Viljandi linna planeeringute registri nr 2015-001).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli katastriüksuste liitmine ja moodustatava krundi ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks ja laiendamiseks.

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused on taotletud planeeringuga moodustatud krundile aadressiga Tähe tn 13a tootmis- ja laohoone projekteerimiseks.

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 ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
* 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.

# Projekteerimise lähtematerjal

6.1.1. Projekteerimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust (planeeringute registri nr 2015-001) ja detailplaneeringut täpsustavatest käesolevatest projekteerimistingimustest. Detailplaneering ja projekteerimistingimused on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/559> (KOVGIS EVALD) ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2. Krundi Tähe tn 13a ehitusõigus:

* Krundi kasutamise sihtotstarve - TH – tootmishooned;
* Hoonete suurim lubatud arv - 6;
* Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 7800 m2 + suletud netopinnata hooneosad;

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

* Hoone lubatud maksimaalne kõrgus - parapett või katus +11,0m maapinnast.

# 6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Hoone tuleb projekteerida kehtiva detailplaneeringu põhijoonisel määratud hoonestusalale. Hoonestusala piiri võivad oma kinnistu poole ületada hoone suletud netopinnata osad.

6.2.2. Krundi ehitusõiguse ja olulisemate arhitektuurinõuete osas juhinduda detailplaneeringu punktist 6.

1. Muud nõuded

7.1. Tehnovarustuse osas juhinduda detailplaneeringu punktist 10.

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

1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

8.1. Detailplaneering kehtestati Viljandi Linnavalitsuse 25.05.2015 korraldusega nr 390. Projekteerimisel tuleb võtta aluseks detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud õigusaktid ja standardid, mis mõjutavad planeeringualal kehtiva detailplaneeringu elluviimist.

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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ alusel.

8.3. Projekti koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

8.4. Ehitusprojekt peab olema koostatud ja komplekteeritud lähtudes kehtiva standardi EVS 932 „Ehitusprojekt“ põhimõtetest.

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

8.6. Projekti tiitellehele märkida krundi aadress Viljandi linn Tähe tn 13a (89701:001:0188).

8.7. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

1. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

9.1. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist asjasse puutuvate tehnovõrkude valdajatega.

9.2. Juhul kui ehitis või ehitamine on seotud naabrusõigustega, tuleb ehitusprojekt enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.

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 ehitisregistri 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.

1. 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 „Viljandis Tähe tänav 13a, Tähe tänav 13b ja Tähe tänav 13c DETAILPLANEERING“ Viljandi Linnavalitsuse 25.05.2015 korraldusega nr 390 (Viljandi linna planeeringute registri nr 2015-001) krundi aadressiga Tähe tn 13a (89701:001:0188) osas tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.