



**VILJANDI LINN**  
**LINNAVALITSUS**  
**KORRALDUS**

18. juuli 2016 nr

Projekteerimistingimuste kinnitamine

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 ja § 28 ning Viljandi linna ehitusmääruse § 24 alusel ja arvestades Astlanda Ehitus OÜ 01.07.2016 esitatud projekteerimistingimuste taotlust detailplaneeringu olemasolul:

1. Kinnitada projekteerimistingimused (lisa), mis on hoone Johan Laidoneri plats 8 (ehitisregistri kood 112031607) restaureerimise, ümberehitamise ja laiendamise ehitusprojekti koostamise aluseks.
2. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil Linnu tn 2, 71020 Viljandi või kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil Kalevi tn 1, 51010 Tartu 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ando Kiviberg  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### 1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Olemasoleva hoone Johan Laidoneri plats 8 (ehitisregistri kood 112031607) restaureerimine, ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% esialgsest mahust  
Eesmärk - rajada hotell

### 2. Projekteerimistingimuste andja

Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Koostaja - Arhitektuuriamet, peaarhitekt-arhitektuuriameti juhataja Olav Remmelkoor

### 3. Taotluse andmed

Projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul, registreerimise kuupäev 04.07.2016, nr 6-2/2782

### 4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

|              |   |                                                      |
|--------------|---|------------------------------------------------------|
| Asustusüksus | - | Viljandi linn                                        |
| Lähiaadress  | - | Johan Laidoneri plats 8 (kvartal nr 169, krunt nr 2) |
| Tunnus       | - | 89713:002:0010                                       |
| Sihtotstarve | - | Elamumaa 100%                                        |
| Pindala      | - | 612 m <sup>2</sup>                                   |
| Registriosa  | - | 11539/115                                            |

### 5. Ehitustegevusega haaratava ehitise olemasolevad registriandmed

|                             |   |                                  |
|-----------------------------|---|----------------------------------|
| Ehitise liik                | - | hoone                            |
| Ehitise nimetus             | - | koolimaja                        |
| Ehitisregistri kood         | - | 112031607                        |
| Peamine kasutamise otstarve | - | 12633 Kutseõppeasutuse õppehoone |
| Ehitisealune pind           | - | 527 m <sup>2</sup>               |

### 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundi Johan Laidoneri plats 8 kohta on kehtestatud detailplaneering, nimetus „Viljandi linna kvartali nr 169 krundi nr 2 aadressiga Kindral Laidoneri plats 8 detailplaneering krundijaotusplaani mahus“ (registri tähis DP 1999-003). Detailplaneering koostati eesmärgiga määrata krundi kasutamise sihtotstarve ning seejärel projekteerida hoonesse äriruumid (piljardiklubi, hotell) ja korterid. Detailplaneeringu koostamise ajal puudus katastriüksuse sihtotstarbe määramisel kohustus järgida planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbe osakaalu. Kehtiv detailplaneering on koostatud krundijaotusplaani mahus ning ei määra krundi ehitusõigust, arhitektuuri- ja muid detailplaneeringuga määratavaid nõudeid.

Projekteerimistingimuste taotleja soov on olemasolev hoone kogu ulatuses ümber ehitada hotelliks. Planeerimiseseadus ei nõua nimetatud tegevuse puhul detailplaneeringu koostamist.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

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

Hoone restaureerimiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks tingimuste püstitamisel on seadusest tuleneva pädevuse järgselt kaasatud muinsuskaitseamet.

Käesolevad projekteerimistingimused on aluseks hoone Johan Laidoneri plats 8 (kvartal nr 169, krunt nr 2, ehitisregistri kood 112014987, ehitisealune pind 312 m<sup>2</sup>) restaureerimiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks ehitusprojekti koostamisel.

## 6.1. Projekteerimise lähtematerjal

6.1.1. Koostamisel lähtuda krundi Johan Laidoneri plats 8 kohta kehtivast detailplaneeringust - „Viljandi linna kvartali nr 169 krundi nr 2 aadressiga Kindral Laidoneri plats 8 detailplaneering krundijaotusplaani mahus“, registri tähis DP 1999-003 (koostaja arhitekt Leelo Saar, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 01.03.1999 korraldusega nr 214). Detailplaneeringuga on võimalik tutvuda Viljandi LV arhiivis.

6.1.2. Ehitusprojekti koostamise aluseks kasutada aktuaalset geodeetilist mõõdistust.

6.1.3. Koostamisel lähtuda kehtivatest muinsuskaitse eritingimustest:

6.1.3.1. Muinsuskaitse eritingimused Viljandi vanalinna muinsuskaitsealas (MK Reg nr 27010) asuva J. Laidoneri pl 8 hoone restaureerimisprojekti koostamiseks (koostaja OÜ Mändmaa Projekt, töö nr PR-5-16, 2016).

6.1.3.2. Muinsuskaitse eritingimused Hiire tänava taastamiseks (koostaja Monika Eensalu-Pihel, mai 2016)

## 6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Krundi hoonestusalaks (EhS ehitusalaks) on kogu krundi pindala.

6.2.2. Krundi ehitusõigus:

6.2.2.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud kehtiva detailplaneeringuga - Ä (Ärimaa), E (elamumaa).

Detailplaneeringuga määratud sihtotstarvete osakaalu ei pea projekteerimisel järgima.

Ehitise kasutamise otstarbe muutmine majutushooneks (12111 - Hotell) on lubatud. Projekteeritud hoone kasutamise otstarve esitada majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51, „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” järgselt.

6.2.2.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil - 1

6.2.2.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (hoonealune pind) - 612 m<sup>2</sup>

6.2.2.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 15,0 m

Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini.

6.2.3. Fassaadilahenduse, arhitektuursete detailide ja avatäidete kujundamisel tuleb lähtuda hoone arhitektuurse lahenduse terviklikkusest ja ajaloolise hoone esialgsest kujundusest. Avatäited lahendada ajastule ja hoonele iseloomuliku kuju ja jaotusega. Katusel on lubatud paigaldada katuseaknad.

6.2.4. Projektis esitada fassaadide välisviimistluse materjalid ja värvitoonid. Fassaadi- ja katusematerjalide ning hoone fassaadide kujunduse osas lähtuda kehtivatest muinsuskaitse eritingimustest. Kasutada traditsioonilisi esialgse hoone ehitusmaterjale.

## 6.3. Muinsuskaitse alased nõuded

6.3.1. Ehitusprojekti koostamisel juhendada muinsuskaitseseadusest ning kultuuriministri 04.07.2011 määrusest nr 15, “Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise, ja ehitamise projektide koostamise ja neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord”.

6.3.2. Hoone asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal, projekteerimise aluseks on hoone kehtivad muinsuskaitse eritingimused.

6.4. Ehitusprojektis kajastada sokli liitumine hoonega vahetult külgnevate katenditega. Projekti koostamisel viia lahendus koostöös kooskõlla samaaegselt koostatava Hiire tänava rekonstrueerimise projekti (OÜ TINTER-PROJEKT töö nr 24-16-TP) katendite, haljastuse ja heakorra ning liikluse lahendusega.

6.5. Projektis esitada hoone olmejäätmete ja ehituse käigus tekkivate jäätmete käitlemise lahendus.

6.6. Nõuded tehnovarustusele

6.6.1. Hoone tehnovarustus lahendada Viljandi linna ühiskommunikatsioonidega liitumise baasil.

6.6.2. Lähtuda kehtivatest liitumislepingutest. Vajadusel taotleda võrguvaldajatelt täiendavaks liitumiseks tehnilised tingimused.

6.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

6.7.1. Ehitusprojekt koostada tuginedes Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja standarditele.

6.7.2. Projekti nimetusele lisada „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27010“.

6.7.3. Projekti koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Projekt peab sisaldama vähemalt kehtivas standardis EVS 811 „Hoone ehitusprojekt“ nõutavaid asjakohaseid osi ja nõutavat teavet.

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

6.7.5. Projekti tiitellehele märkida krundi aadress, kvartali ja krundi number.

6.7.6. Projekt peab sisaldama muinsuskaitse osa, milles on kirjeldatud muinsuskaitse eritingimustes püstitatud nõuded ning projekteeritud lahenduse vastavus nõuetele.

6.7.7. Projektile lisada detailplaneeringu planeeringulahenduse joonis ning käesolevad projekteerimistingimused.

6.7.8. Projektile lisada olemasoleva hoone mõõdistusjoonised.

6.8. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

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

6.8.2. Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist muinsuskaitseametiga (lisainformatsioon Monika Vestman, tel 435 4743, [monika.vestman@viljandi.ee](mailto:monika.vestman@viljandi.ee)).

6.8.3. Viljandi Linnavalitsusele esitada ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga ja väljavõttega riigilõivu tasumise kohta läbi vaatamiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu (või e-kirjaga aadressil [viljandi@viljandi.ee](mailto:viljandi@viljandi.ee)) ning 1 originaalkooskõlastusega projektieksemplar A4 kaustas Johan Laidoneri plats 5, Viljandi (lisainformatsioon Hans Priks, tel 435 4741, [hans.priks@viljandi.ee](mailto:hans.priks@viljandi.ee)).

Pärast läbivaatamisel tekkinud märkuste kõrvaldamist esitada projekt 1 eks A4 kaustas ja CD-l (tekstifailid rtf formaadis, joonised andmekandjal dgn või dwg formaadis) säilitamiseks Viljandi Linnavalitsuse arhiivis. Viljandi Linnavalitsuse arhiivis säilitatav originaalkooskõlastustega projekt ei tohi olla kammköites.

6.9. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Olav Remmelkoor

Peaarhitekt - arhitektuuriameti juhataja

Monika Vestman

435 4743, [monika.vestman@viljandi.ee](mailto:monika.vestman@viljandi.ee)