

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitustegevuse liik ja eesmärk – ehitamine, korterelamu püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Pädev asutus - Viljandi Linnavalitsus, registri kood 75005222

Projekteerimistingimuste koostaja – arhitektuuriameti planeeringuteenistuse juht Age Alas.

3. Taotluse andmed

26.05.2025 Viljandi Linnavalitsusele Märt Penjami poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2511002/11681.

4. Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse olemasolevad registriandmed

Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Kõue tn 4
Tunnus	89704:001:0270
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	886 m ²
Kinnistu nr	442239

5. Katastriüksusel olevate hoonete andmed ehitisregistris

Ehitisregistri andmetel kinnistul Kõue tn 4 hoonestus puudub.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Krundil Kõue tn 4 soovitakse püstitada korterelamut.

Kõue tn 4 kinnistu kohta on Viljandi Linnavalitsuse 29.06.1998 korraldusega nr 906 kehtestatud „Viljandi linna kvartali nr 10 krundi nr 6 aadressiga Kõue tn 4 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 1998-002).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli krundi ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused on taotletud krundile aadressiga Kõue tn 4 detailplaneeringuga määratud Pärna tänava äärse 2-korruselise ehitusala osaala suurendamiseks 10% võrra (lõunapoolse piiri nihutamine 0,9 m võrra lõuna poole).

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 Viljandi linna üldplaneeringut, 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 üldplaneeringust, kehtivast detailplaneeringust (planeeringute registri nr 1998-002) ja detailplaneeringut täpsustavatest käesolevatest projekteerimistingimustest.

Detailplaneering ja projekteerimistingimused on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/639> (KOVGIS EVALD) ja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriametis tööaegadel.

6.1.2. Krundi Kõue tn 4 ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve – detailplaneeringus kasutatud väikeelamute maa-ala (EV) võimaldab kehtiva üldplaneeringu alusel ehitada eramuid, paarismaju, ridaelamuid ning kuni kahe korruse ja ühe trepikojaga kortermaju. Lubatud on rajada viilkatusealuseid poolkorruseid.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealuse pind - Mõistet „ehitisealune pind“ planeeringu kehtestamise ajal ei eksisteerinud ning selle sisu ei ole sama, mis detailplaneeringus määratud „ehituslune pind“ sisu. Projekteerimisel tuleb lähtuda detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud ehitiste tehniliste andmete määramise alustest, kus mõiste „ehituslune pind“ alla ei kuulunud suletud netopinnata hooneosad (varjualused, terrassid, räästaste projektsioonid maapinnale jmt). Kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonete suurim ehitisealune pind on määratud krundi maksimaalse täisehitusprotsendina 25% krundi kogupinnast, mis planeeringus olevate andmete põhjal arvatult on $0,25 \times 886 \text{ m}^2 = 221,5 \text{ m}^2$.

Seda pinda tuleb arvestada kui hoone vundamendi alust pinda ning sellele lisaks võib projekteerida suletud netopinnata hooneosi (varjualused, terrassid, räästaste projektsioonid maapinnale jmt), mille pindasid kehtiv planeering ei ole määranud. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võib olla suletud netopinnata hooneosade võrra suurem.

6.1.3. Planeeringus määratud mõiste „ehitusala“ on oma sisult sama käesolevalt planeeringutes kasutatava mõistega „hoonestusala“.

6.2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

6.2.1. Kõue tn 4 hoone tuleb projekteerida detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusalale.

6.2.2. Pärna tänava ääres võib esimese korruse ulatuses teha kohustuslikust ehitusjoonest tagasiaste, et võimaldada krundi Pärna tn poolses osas parkimist. Esimese korruse hoonealuse parkimisosa projekteerimisel on soovitatav tuua hoone äärmised külgsiinad Pärna tn kohustusliku ehitusjooneni, vormistada teise korruse toetus postidele kohustuslikul ehitusjoonel või lahendada teine korrus konsoolsena. Teise korruse hoonemaht peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel vähemalt 2/3 ulatuses. Hea arhitektuurse lahenduse saavutamiseks leida võimalused fassaadide liigendamiseks, vältida tuleb monotoonseid seinapindu.

6.2.3. Muus osas jäävad linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded detailplaneeringus kehtima muutmata kujul.



Detailplaneeringu põhijoonise väljavõte Maa-ameti ortofotol.



Hoonestusala 2-korruselise osaala suurendamine 10% võrra (lõunapoolse piiri nihutamine 0,9 m võrra lõuna poole).

7. Muud nõuded

- 7.1. Projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva üldplaneeringu nõuetega. Üldplaneeringu materjalid on leitavad Viljandi linna kodulehel lingilt: <https://www.viljandi.ee/kehvtivuldplaneering>.
- 7.2. Krundil tuleb tagada haljastusele mitte vähem kui 30% krundi pindalast, sealhulgas kõrghaljastusele 10% krundi pinnast. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse ja heakorrastuse osa projekteerimisel juhendada lisaks detailplaneeringus sätestatule ka standardist EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“.
- 7.3. Krundi piirdena tänavaala osas on lubatud hekk, hekk võrkpiirdega või puitlipp-aed.
- 7.4. Hoonete tulepüsivus määratakse projektiga, planeeringu nõuet TP2 hoone püstitamiseks ei pea kohandama, kui tuleohutuse seisukohalt puudub selleks vajadus.

8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja vormistamiseks

- 8.1. Detailplaneering kehtestati Viljandi Linnavalitsuse 29.06.1998 korraldusega nr 906. 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 teostusmöödistamisele 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 Kõue tn 4 (89704:001:0270).
- 8.7. Projektile lisada käesolevad projekteerimistingimused.

9. Projekti kooskõlastamine ja esitamine

- 9.1. Ehitusprojekti eskiis kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist arhitektuuriameti juhatajaga.
- 9.2. Enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb ehitusprojekt esitada arvamuse avaldamiseks asjasse puutuvate tehnovõrkude valdajatele.
- 9.3. Vajaduse korral esitada ehitusprojekt arvamuse avaldamiseks asutustele või isikutele, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. (vt EhS §42 lõige 7)
- 9.4. Ehitusprojekti kooskõlastamise asjasse puutuvate riigiametitega korraldab Viljandi linnavalitsus ehitusprojekti menetluses ehitisregistri kaudu.
- 9.5. 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.

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 kv nr 153 krunt nr 58 aadressiga Põllu tn 5A detailplaneering“ Viljandi Linnavolikogu 28.06.2002 otsusega nr 436 (Viljandi linna planeeringute registri nr 2001-032) krundi aadressiga Põllu tn 5a (89712:003:0680) osas tähtajatult ja kehtivad detailplaneeringu kehtivusaja lõpuni.