

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

Viimsi vallas, Pringi külas, Tammelaane põik 7 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks 13.06.2003 Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 435 kehtestatud Pringi külas, Pugomanni maatükk III detailplaneeringu täpsustamiseks.

25.09.2017

Ehitustegevuse liigi täpsustus

üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood	75021250
Ametniku nimi	Karin Laugas
Ametniku ametinimetis	Ehitusameti jurist ehitusameti juhataja ülesannetes

Taotluse andmed

Liik	Roomet Helbre projekteerimistingimuste taotlus
Number	1711002/07423
Kuupäev	12.09.2017

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Harjumaa, Viimsi vald, Pringi küla, Tammelaane tee 7.

Katastritunnus: 89001:003:0975.

Krundi suurus: 1731m².

Maasihtotstarve: elamumaa.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste koostamise alus:

ehitusseadustiku § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ning lõige 4 punkt 2.

Projekteerimisel arvestada ehitamist ja projekteerimist reguleerivate riiklike seadusandlike õigusaktidega, normdokumentidega ja eeskirjadega, Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" ning Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016.a määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärusega.

Arhitektuursed nõuded:

Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest ja kavandavatest üksikelamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta sileda fassaaditellise, krohvi, puitlaudise või fassaadiplaadiga. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Palk- ja prussphoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.

- Hoone kasutamise otstarve – üksikelamu.
- Kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu Majandusruumid võib projekteerida üksikelamu mahus või eraldi hoonena.
- Üksikelamu minimaalse lubatud kauguse määramisel krundi piiridest arvestada Pugomanni maatükk III detailplaneeringus määratud kaugustega. Üksikelamu kaugus lõunapoolsest kinnistupiirist võib olla vastavalt projekteerimistingimuste taotluse juurde lisatud skeemile ca 22 m tänavapoolsest kinnistupiirist.
- Suurim lubatav ehitisalune pind kinnistul on kuni 200 m².
- Üksikelamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast, vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", on kuni 8.5 m.
- Katuse tüüp ja kalle: ei ole detailplaneeringuga määratud; vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" peab sobituma ümbruskonna hoonestusega.
- Haljastus: Säilitada ja täiendada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisameti keskkonna spetsialistiga.
- Piirded: Tee poolsele kinnistule piiril vabakujuline piirdehekk koos hõreda puitlipp piirdega (tihe plankaad ei ole lubatud). Kruntide vahel on lubatud ka võrkpiire. Piirdeaia kõrgus H max = 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirete kavandamisel jälgida, et teede äärsed piirded oleks võimalikult ühtse kujundusega.
- Piirdeaed võib paikneda krundi piiril või piirist seespool.
- Parkimine korraldada omal krundil.
- Vajadusel teostada ehitusuuringud.

Nõuded kinnistule tehno- ja ehitiste projektamiseks:

- Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- Sademevee ära juhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla kommunaalsete tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt, mis on allkirjastatud pädeva projekteerija poolt. Lisada taotlusesse torustikud eraldi ehitistena (teatisekohustuslikud).

Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad:

- Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse põhjendused (verbaalne ja visuaalne).
- Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehno- ja ehitiste, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistule piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone(te) tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehnopind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
- Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- Näidata liikluse, sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.

- Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 -1:50.
- Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanil ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Maamõõdu ettevõtte poolt koostatud topo-geodeetiline töö tuleb esitada toimikuna paber kandjal ja joonis lisaks CD-l valla keskkonna- ja planeerimisametile enne ehitusametile ehitusloa taotluse esitamist.
- Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri määrusele 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- Ehitusseadustiku § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.
- Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- Juhul kui soovitakse eelhinnangut projektile esitada enne ehitusloa taotlemist ühes eksemplaris eskiis (paber kandjal) koos projekteerimistingimustega Viimsi Vallavalitsuse ehitusametile. Eskiisi koosseisus esitada seletuskiri, projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse põhjendused (sh projekteeritava hoone sobivus sama tee poolel paiknevate aiamajadega kõrguse, materjali- ja detailikäsitle osas) ja joonised (asendiplaan, plaanid, vaated ja lõige koos põhimõõtudega) mõõtkavas M 1:100.

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates projekteerimistingimuste väljastamisest.

Karin Laugas
ehitusameti jurist ehitusameti juhataja ülesannetes
/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Kuldkepp
arhitekt
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee
/allkirjastatud digitaalselt/