

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

12.12.2018

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood 75021250
Ametniku nimi Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

Taotluse andmed

Liik Alar Voolaid projekteerimistingimuste taotlus
Number 1811002/11914
Kuupäev 21.11.2018

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

Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Salu tee 15
Katastritunnus: 89001:010:3330
Krundi suurus: 1101 m²
Maasihtotstarve: elamumaa.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste koostamise alus:

Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering, ehitusseadustiku § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ning lõige 4 punkt 2.

Projekteerimisel arvestada ehitamist ja projekteerimist reguleerivate riiklike õigusaktide, normdokumentide ja eeskirjade, Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016.a määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärusega ning Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" ja Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega kehtestatud Salu majaomanike ühistu detailplaneeringuga.

Arhitektuursed nõuded:

Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist, krohvi või fassaadiplaati. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi võib asendiplaani osas hoone kavandmisel aluseks võtta.

Hoone kasutamise otstarve – üksikelamu.

- Kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu, olemasolev suvila kavandada abihooneks.

- Elamu minimaalse lubatud kauguse määramisel krundi piiridest arvestada tuleohutusnõudeid, Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" ja Salu majaomanike ühistu detailplaneeringuga. Salu tee 13 kinnistu piiridest Võib hoone kavandada mitte lähemale kui 4 m. Keelualasse võivad ulatuda katuseräästad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5 m ulatuses
- Suurim lubatav ehitisalune pind kinnistul on 275 m².
- Elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast, vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", on kuni 8.5 m. Kõrguse kavandamisel lähtuda naaberkinnistutel paiknevate elamute kõrgustega.
- Katuse tüüp ja kalle: lamekatus või viilkatus. Juhime tähelepanu, et eskiisis esitatud katusekalle ei sobitu suuremakaldeliste katustega naaberhoonete vahele. Esitada põhjendused.
- Haljastus: Säilitada ja täiendada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisameti keskkonna spetsialistiga.
- Piirded: Tee poolsel kinnistu piiril puitlippaed. 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 kinnistul.
- Vajadusel teostada ehitusuuringud. Soovitav on teostada radooniuringud.

Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks:

- 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 ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla kommunaal ameti tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistuiseste 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 ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.
- Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, läbipääsu servituudi ala, 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 alusplaani 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 paberkandjal 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. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.

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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist
ehitus- ja kommunaalosakond

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Kuldkepp
vanemspetsialist arhitekt
ehitus- ja kommunaalosakond
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee