

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Äri- ja spordihoone ehitusprojekti koostamiseks

12.12.2018

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Tootmishoone ümberehitamine ja laiendamine äri- ja spordihooneks.

Projekteerimistingimuste andja

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

Taotluse andmed

Liik	Margit Mutso projekteerimistingimuste taotlus
Number	1811002/11758
Kuupäev	23.11.2018

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

Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Tulbi tee 3

Katastritunnus: 89001:010:0420

Krundi suurus: 21442 m²

Maasihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa. Ehitusloa taotlemise ajaks peavad maakorralduslikud toimingud olema lõpetatud ja Tulbi tee 3 kinnistu maasihtotstarve muudetud vastavalt detailplaneeringule ärimaaks.

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 ja Viimsi Vallavolikogu 09.03.1999 otsusega kehtestatud Tulbiaia tee 3 detailplaneeringuga.

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 olemasolevast hoonestusest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta naturaalse materjalidega; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada klaasi, fassaadiplaati või modernsemat kattematerjali. Ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi võib asendiplaani osas hoone kavandmisel aluseks võtta.

Hoone kasutamise otstarve – äri- ja spordihoone.

- Kinnistule kavandatav hoonete arv vastavalt detailplaneeringule. Erinevate funktsioonidega hooneosad võib kavandada eraldi maapealsete mahtudena, mis on keldrikorruse osas ühendatud.
- Hoone minimaalse lubatud kauguse määramisel krundi piiridest arvestada tuleohutusnõudeid, kehtivat detailplaneeringut ja lisatud skeemi.
- Suurim lubatav ehitisalune pind kinnistul vastavalt detailplaneeringule.

- Hoone kõrgus ei tohi ületada olemasoleva tootmishoone katuseharja kõrgust.
- Korruselisus: Lubatud on maa-alune korrus, kaks täiskorrust ja kolmandana katusekorrus ehk osalise korrus. Kolmas korrus anda osaliselt hoone välisseina pinnast tagasiastavana.
- Katuse tüüp ja kalle: Lamekatus.
- Välisvalgustus: Kinnistu välisvalgustuse kavandamisel lähtuda valgusti ökonoomsusest, turvalisusest, valgustehnilistest omadustest, valgusti ja –mastide disainist ning sobivusest keskkonda. Vältida valgusreostust.
- Haljastus: Kavandada haljastus eraldamaks elu-(kõrvalkinnistute), äri-, parkimis- ja rekreatsioonialasid.
- Piirded: Soovi korral võib kinnistu piirid markeerida piirdeaia või sobiva hekiga. Piirdeaia kõrgus maapinnast mitte rohkem kui 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 – detailplaneeringuga määratud alal ja keldrikorrusel.
- Tagada Tulbi tee 3 kinnistu esisel lõigul Tulbi tee teemaa laius 18 m, et oleks võimalik rajada kõnnitee ja rekonstrueerida sõidutee ning rajada taristu. Vajadusel moodustada servituut.
- 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.
- Pöörata tähelepanu kinnistu drenaažisüsteemi lahendusele – kinnistul läbivad vanad nõukogudeaegsed drenaažitorud. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla kommunaalmeti tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee-, sademevee, drenaaži- ja fekaalkanalisatsiooni, gaasitorustike, samuti sidekanalisatsioon jm tehnovõrkude projektid, mis on allkirjastatud pädeva projekteerija poolt. Lisada taotlusesse torustikud eraldi ehitistena (teatisekohustuslikud).
- Lahendada hoone soojusvarustus. Gaasivarustuse tehnilised tingimused taotleda Adven AS -ilt.

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.
- Seletuskirjas anda eraldi peatükina puuetega inimestele mõeldud ligipääsu ja kasutamist tagavad lahendused.
- 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, 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 vertikaalplaneerimise, katendite 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“. Maamöödu ettevõtte poolt koostatud topo-geodeetiline töö tuleb esitada toimikuna paber kandjal ja joonis lisaks CD-I 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