



## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

### OTSUS

Viimsi

märts 2024

Projekteerimistingimused G. H. Schüdlöffeli tee 4  
kinnistule noortekeskuse püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 26.01.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/00597, mille eesmärgiks on Randvere külas G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistule püstitada noortekeskus. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Randvere külas G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistule projekteerimistingimused noortekeskuse püstitamiseks.

#### 1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).

#### 2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Randvere küla, G. H. Schüdlöffeli tee 4

Katastritunnus: 89001:010:1903

Krundi pindala: 6,8 ha

Maa sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%

#### 3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 3.2. PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused,

sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

- 3.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 3.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 3.5. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud üldkasutatavate hoonete maal.
- 3.6. Projekteerimistingimused on taotletud Randvere kooli kõrvalhoone (noortekeskuse) projekteerimiseks likvideeritud moodulklasside asemele.
- 3.7. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega ja eesvoolu kaitsevööndis ning sellel asuvad III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Crex crex* - rukkirääk).
- 3.8. Kinnistule on tagatud ligipääs G. H. Schüdlöffeli teelt ja Ritsika teelt.
- 3.9. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

#### 4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Kikerpuu tee 1, Kikerpuu tee 3 ja Kikerpuu tee 5 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati, Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS, Elisa Eesti AS, Viimsi Vesi AS ning Põllumajandus- ja Toiduamet.
- 4.3. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 48 alusel. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.
- 4.4. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.
- 4.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 08.03.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

#### 5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoone kasutamise otstarve: erihoone (elamu, kooli vms abihoone) - noortekeskus.
- 5.2. Hoonestusala: vt asendiskeem. Hoone paigutada paralleelselt kinnistul asuvate olemasolevate hoonetega. Lubatud ehitusala Ritsika tee suunas on kuni koolimajast pikeneva mõttelise ehitusjooneni (lisas 1 märgitud roheline punktiirjoon). Võimalusel paigutada noortekeskus koolimaja põhifassaadi ehitusjoonest tahapoole. Kikerpuu tee 1 ja Kikerpuu tee 3 kinnistute poolsest küljest on hoonestusala lubatud 4 m tingimusel, et tagatakse tuleohutusnõuetele vastavad tingimused, nt tulemüüri ega vähendada elamute insolatsiooni tingimusi.
- 5.3. Hoone lubatud ehitisealune pind on kuni 120 m<sup>2</sup>.
- 5.4. Hoone kõrgus: kuni 5 m olemasolevast maapinnast.
- 5.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- 5.5.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone arhitektuurilahendus koostada selliselt, et see sobituks kinnistul olemasoleva koolihoone ja abihoonetega kokku ja moodustaks ühtse terviklahenduse ega oleks teistest hoonetest silmapaistvalt eristuv / monumentaalne (sh ei eristuks märkimisväärselt teistest hoonetest värvitoonilt ega moodustaks suurt kontrasti). Kooskõlastada hoone arhitektuuri osa eskiis Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna arhitektvanemspetsialistiga.
- 5.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadiviimistluses on lubatud puitlaudis, betoon, krohv, klaas, fassaadiplaat (sile tsementkiudplaat, alumiiniumkomposiitplaat jmt), väiksematel osadel sileplekk (nt parapett, sissepääsu varikatus jmt).
- 5.5.3. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekkprofiil, puitu imiteeriv laudis komposiitmaterjalist jms. Plastiku ja trapetsprofiil pleki kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.6. Katuse tüüp: parapettidega lamekatus.
- 5.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

## 6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajalt hoonestaja.
- 6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkiinnistutele.
- 6.8. Maapealseid tehnorajatisi mitte kavandada.

## 7. Nõuded projektile ja vormistusele

- 7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 7.3. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.

- 7.4. Topo-geodeetilisel alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöode käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistöode aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 7.5. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 7.6. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 7.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
- 7.7.1. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada muudatuste korral kinnistustisest teede katte lahendus, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 7.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.11. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehitisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>
- 7.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.13. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

## 8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

- 8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalituse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalituse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Randvere külas G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistule noortekeskuse püstitamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise keeldumisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama  
arhitekt-vanemspetsialist