



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Käbi tee 7 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

mai 2023

Lähtudes Andreas Asi poolt 20.04.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/03733 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ja ehitusseadustiku § 26 ning Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121 ja 15.03.2023 korralduse nr 79, määrata Viimsi vallas, Pringi külas, Käbi tee 7 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Telefon: 602 8800  
E-post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)  
Ametniku nimi: Enel Valli  
Ametniku ametinimetus: ehitusteenistuse juhataja

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Pringi küla, Käbi tee 7  
Katastritunnus: 89001:003:1146  
Krundi suurus: 1548 m<sup>2</sup>  
Maasihotstarve: maatulundusmaa 60%, elamumaa 40%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 3.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

**4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**

- 4.1. 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. Käsitlevat kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.

- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 4.5. Viimsi Vallavolikogu 16.08.2022 otsusega nr 31 tunnistati kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 Jaani VI detailplaneering Käbi tee 7 kinnistu osas. Otsuse preambulas on kirjas, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on krundi hoonestusala muutmise, selleks et säilitada kinnistul kasvavaid kõrge väärtusega puid, arvestades seejuures päikese liikumise ja valguse jaotusega kinnistul. Projekteerimistingimustes vajalik märkida dendroloogilise hindamise tulemusel ka säilitamise kohustusega puud. Kaasatud Pringi küla külavanem esitas Viimsi Vallavalitsusele 30.06.2022 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3116-2), et kui on tagatud väärtuslike puude säilimine, siis tal vastuväiteid ei ole.
- 4.6. Käbi tee 7 kinnistul ei ole naaberkinnistud hoonestatud. Kuna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise preambulas on kirjas, et omanikel on võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse üldplaneeringu teemaplaneeringuga koosõlas olevad tingimused ehitusprojekti koostamiseks, siis on võimalik lähtuda projekteerimistingimuste koostamisel volikogu otsusest ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ning ehitusjoontest. Kuna olemasolevate puude säilimise on olnud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel suure kaaluga, siis saab ehituslade ja ehitisealuse pinna arvestamisel nendest tingimustest lähtuda.
- 4.7. Kinnistul on maa sihtotstarve osakaal maatulundusmaa 60% ning elamumaa 40%. Seega on kinnistul elamumaana arvel 619 m<sup>2</sup>. Lähtuvalt sellest oleks kinnistul võimalik püstitada üksikelamu ehitisealuse pindalaga 124 m<sup>2</sup>. Arvestades naabruses paiknevate elamute ehitisealuseid pindalaid (Käbi tee 1 – 172,2 m<sup>2</sup>; Käbi tee 4 ja Käbi tee 8 on 200 m<sup>2</sup>; Käbi tee 2 on 246,2; Käbi tee 6 on 123,9 m<sup>2</sup>), siis oleks ka Käbi tee 7 kinnistule võimalik ehitada ka kuni 246 m<sup>2</sup> elamu. Selleks tuleb enne ehitusloa taotlemist muuta kinnistu maa sihtotstarve 100 % elamumaaks.
- 4.8. Kinnistu on koormatud trasside servituudiga ja olemasoleva kraavi servituudiga.
- 4.9. Kinnistule juurdepääsuks Käbi teelt ja Pähkli teelt puudub hetkel vajalik servituut. Realservituut Käbi tee 7 kinnistu kasuks Käbi teelt ja Pähkli teelt tuleb seada enne ehitusloa taotlemist.
- 4.10. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 4.11. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

## 5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Käbi tee 7 kinnistu ja naaberkinnistute Käbi tee, Vardi tee L13, Lehise, Käbi tee 5, Käbi tee 9 omanikud ning Pähkli tee omanik ning Viimsi Vesi AS.
- 5.2. 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanekul lahendati taotlus avalikku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 26.05.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

## **6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.2. Asukoht: lubatud ehitusala määramisel on arvestatud kinnistul säilinud puudega, väljakujunenud ehitusjoonega ja naabruses kehtiva detailplaneeringu ehituskeelualadega ning on näidatud asendiskeemil lisas 1.
- 6.3. Peale maa sihtotstarbe muutmist 100 % elamumaaks on suurim lubatud ehitisealune pind 246 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: hoone lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 m.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 6.5.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärasest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest hoonetest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  - 6.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.
  - 6.5.3. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 6.6. Katuse tüüp: piirkonda sobituv parapettidega lamekatuse.
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 6.8.1. Alale on koostatud kaks dendroloogilist hinnangut. Mõlemad on koostatud peale harvendusraiet. Raiuti kuused, kased ja männid. Uuringute tegemise ajal kasvas kinnistul 7 puud: 5 keskealist mäнди ja 2 alamõõdulist kuuske mis kõik on säilitamisväärased. Nendest 4 mäнди on hinnatud väärtuslikeks (II väärtusklass) ning tuleks kindlasti säilitada. Ehitusalas olevate puude kaitsemeetmete planeerimisel tuleb juhendada EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest. Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmise (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku kaitsealal keelatud.
  - 6.8.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralsi või pöösavorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
  - 6.8.3. Maapinna kõrguste muutmise on keelatud säilitatavate puude ümber ning kraavi pervel ja selle läheduses.

- 6.9. Piirded: arvestada, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud.
- 6.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

## **7. Nõuded kinnistu tehovõrkude projekteerimiseks**

- 7.1. Kõikide tehovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajalt hoonestaja.
- 7.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.
- 7.5. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.6. Koos ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.7. Soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.8. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

## **8. Nõuded projektile ja vormistusele**

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 8.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 8.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 8.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaaniga koostaja andmed ja töö nr.
- 8.5. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 8.6. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritud 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.
- 8.7. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud Majandus- ja taristuministri määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 8.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:

- 8.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
- 8.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 8.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
- 8.8.4. Kui jalgvärvav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
- 8.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
- 8.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 8.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehno- ja arhitektuurkavade koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 8.12. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
- 8.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.14. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 8.15. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.
- 8.16. Mitte arvestada projekteerimistingimuste juurde lisatud ehitusprojektiga ning hoonestusalaga.

### **9. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine**

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Viigipuu  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad: Lisa 1 - asendiskeem