



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Karikakra tee 32 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

juuli 2023

Lähtudes Evelin Paimets poolt 15.02.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/01475 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121 ja 15.03.2023 korralduse nr 79, määrata Viimsi vallas, Püünsi külas, Karikakra tee 32 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andja

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

2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi küla, Karikakra tee 32
Katastritunnus: 89001:001:2304
Krundi suurus: 1918 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 3.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.2. Eesti NSV Harju rajooni Viimsi küla RSN täitevkomitee 15.03.1979 otsusega nr 9 kehtestatud ehitusõigust andev S.M. Kirovi nimelise näidiskalurikolhoosi Rohuneeme (Püünsi) elamurajooni planeering.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 13.04.1999 korraldusega nr 52 kehtestatud maakorralduslik Püünsi elamurajooni spordiväljakute detailplaneering.
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 3.5. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).
- 3.6. Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (edaspidi miljööväärtuste teemaplaneering).

4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 4.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 4.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimused et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.
- 4.3. Kehtivas ehitusõigust andvas planeeringus on näidatud hoonete asukohad. Ehitusalasid ja ehituskeelualasid ei ole näidatud.
- 4.4. Projekteerimistingimuste koostamisel arvestatakse väljakujunenud olukorda ja üldplaneeringut, elamuehituse teemaplaneeringut ja miljööväärtuste teemaplaneeringut.
- 4.5. Kinnistu asub üldplaneeringu järgi väikeelamute maal ja osaliselt puhkeotstarbelisel maal.
- 4.6. Kinnistu asub miljööväärtuste teemaplaneeringu järgi põhja osas reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal ja lõuna osas reserveeritud haljastu alal nr 3 Ülase tänava parkmets Püünsi külas. Ülase tänava parkmetsaala on kõrghaljastusega parkmetsailmeline ala. Alale on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Rohevõrgustiku puhveralal on lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale elamuehituse teemaplaneeringule. Vt ka projekteerimistingimuste lisa 1.
- 4.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Karikakra tee 32 kinnistu ja naaberkinnistute Karikakra tee 30, Karikakra tee 34 ja Ülase põik 1 omanikud.
- 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.
- 5.3. 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.
- 5.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 14.07.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 5.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.2. Asukoht: lubatud ehitusala on näidatud asendiskeemil lisa 1.
- 6.3. Suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m².
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu 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 ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, 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 kaldkatvus. Katusekalle peab olema minimaalselt 35°. Ühekorruselisele hoonele või madalamale hooneosale ei seata katusekalde osas piiranguid.
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
- 6.8.1. Enne hoonele ja rajatistekke täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
- 6.8.2. Asendiplaanil näidata ära kõik geodeetilisele alusplaanile kantud üksikpuud, mis ehitustegevuse tõttu ei ole perspektiivsed ja säilitamisele kuuluvad.
- 6.8.3. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi 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.
- 6.9. Piirded: arvestada, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega. Piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. 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 radooniuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt 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. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra tekkitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 7.8. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.

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 ehitusprojektile¹“ 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 alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 8.5. Topo-geodeetilisel alusplaani 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 alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik 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 läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> 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 piiranguvõndid, 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.
- 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 jalgvärav 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.
 - 8.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusteede kate lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, vertikaalne lahendus, ristlõige, mõõtmed jmt.
 - 8.8.8. Kinnistusteede või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 8.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani 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 möödud, 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 kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehitisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>.
- 8.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

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