



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Kesk-Kaare tee 77 kinnistule üksikelamu püstitamiseks**

Viimsi

august 2023

Lähtudes Tiina Soans poolt 24.07.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/04757 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas, Pärnamäe külas, Kesk-Kaare tee 77 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, Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 77
Katastritunnus: 89001:010:2424
Krundi suurus: 1341 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. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS).
- 3.3. Detailplaneering Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 korraldusega nr 24.
- 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).

4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 4.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku 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, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 korraldusega nr 24 on lubatud ehitusõiguse osas osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.10.2020 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 60. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotluse esitas Linnase tee 24 omanik, kes soovis suurendada olemasoleva hoone ehitisealust pindala viisil, et see vastaks elamuehituse teemaplaneeringuga. Otsuses seisab, et tunnistada osaliselt kehtetuks kehtestatud detailplaneeringu osas, millega on sätestatud kruntide suurim lubatud ehitisealune pind [detailplaneeringu põhijoonisel olev tabel „Moodustatavate kruntide pindala ja ehitusõigus“ kuues tulp „Max. lubatud ehitusalune pind (m²)“]. Selline otsus võimaldab olemasolevaid hooned laiendada. Hetkel on osaliselt kehtiv detailplaneering hoonestamata kinnistutele ainult maakorraldusliku iseloomuga, kuid kehtetuks tunnistamine otsuse preambulas tuuakse välja, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid. Seega on alust arvata, et detailplaneeringu ehitusõiguse osas kehtetuks tunnistamise mõte ei olnud hoonestamata kinnistutelt ehitusõiguse ära võtmine.

- 4.3. Kui kinnistul ei kehtiks osaliselt detailplaneeringut, siis kinnistule oleks võimalik anda projekteerimistingimusi lähtuvalt PlanS § 125 lg 5, mis ütleb, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
 - 4.3.1. Ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
 - 4.3.2. 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.
- 4.4. Teemaplaneeringuga on kehtestatud Viimsi valla mandriosa erinevates piirkondades minimaalsed lubatud uute elamukruntide suurused. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule on alal lubatud minimaalne elamukrundi suurus 1500 m². Kuna detailplaneering on kehtestatud 10.02.2004 ja elamuehituse teemaplaneering on kehtestatud hiljem, 13.09.2005, siis on kinnistule ehitusõiguse andmine kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.
- 4.5. Vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule ei või olla üksikelamu krundi täisehituse protsent üle 20%. Elamute puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete püstitamisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.
- 4.6. Kuna piirkonnas on väljakujunenud keskkond ning on võimalik arvestada piirkonna hoonestuslaadi, tavad ja hoonete mahte, siis on kinnistule võimalik ehitusõigust projekteerimistingimustega ette näha. Piirkonnas on valdavalt ühe kuni kahekorruselised elamud, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 125...259 m².
- 4.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Kesk-Kaare tee 77 kinnistu ja naaberkinnistute Kesk-Kaare tee L9, Kesk-Kaare tee 75, Kesk-Kaare tee 81 ja Kesk-Kaare tee 79 omanikud.
- 5.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Gaasivõrk AS, Imatra Elekter AS, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS.

- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 25.08.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Viimsi Vallavalitsuse veebilehel 28.08.2023.
- 5.6. 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 vastavalt detailplaneeringule 7,5 m kinnistu piirist.
- 6.3. Eluhoone ehitusalune pind on kuni 259 m².
- 6.4. Kõrgus – olemasolevast keskmisest maapinnast kuni 6 m.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.5.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärasest 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: vastavalt detailplaneeringule katusekalle 0...15°.
 - 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
 - 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

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 kitsavõralisi või põõsavorme (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. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool.
 - 6.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. 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 mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.
- 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 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 tehnovõrkude, 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 tehnovõrkude 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 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 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 kinnistustisest teede kate lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
 - 8.8.8. Kinnistustisest tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.

- 8.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoõrkude 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 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