

**VIIMSI VALLAVALITSUS
PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

Üksikelamu laiendamiseks Miiduranna küla, Miiduranna väikeelamu kvartali detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Miiduranna külas, Kristjani tee 4 kinnistul

10. veebruar 2021

Lähtudes Helina Maalt poolt 22.01.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2011002/00855 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4, punkti 2 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 määratakse projekteerimistingimused Viimsi vallas, Miiduranna külas, Kristjani tee 4 kinnistule üksikelamu laiendamiseks

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu laiendamine

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: Helina Maalt projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2011002/00855
Kuupäev: 22.01.2021

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harju maakond, Haabneeme alevikus, Kristjani tee 4
Katastritunnus: 89001:023:0300
Kruundi suurus: 1424 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõike 2 ja lõige 4 punkt 2.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016 määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 5.5. Viimsi Vallavolikogu 11. juuni 1996 otsusega 173 kehtestatud Miiduranna küla Miiduranna väikeelamu kvartali detailplaneering

6. Projekterimistingimuste sisu ja põhjendused

6.1. EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekterimistingimusi, kui:

1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;

2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või

3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekterimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks.

6.2. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 projekterimistingimuste andmisel arvestatakse:

6.2.1. hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;

6.2.2. et projekterimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;

6.2.3. üldplaneeringus määratud tingimusi;

6.3. EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest. Projekterimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust. Soovitakse ehitusala suurendada 7%, et üksikelanam laiendada ida suunas. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

EhS § 31 lõike 1 kohaselt peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekterimistingimuste andmise menetluse käigus. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusluba võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitusluba või olulise keskkonnamõjuga kavandatavat tegevust lubav muu dokument. Projekterimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, mistõttu ei saa neid lugeda tegevusloaks KeHJS tähenduses. Küll aga on projekterimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Ehitusluba on tegevusluba KeHJS tähenduses. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 8 sätestab keskkonna kõrgetasemelise ja tervikliku kaitse põhimõtte. Üheks keskkonna kõrgetasemelise kaitse tagamise hoovaks on keskkonnakaalutluste menetluse lülitamine võimalikult varajases staadiumis. Vastavalt eeltoodule tuleks olulist keskkonnamõju hinnata juba projekterimistingimuste väljastamise menetluses. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lõikele 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lõigete 2–4

sätetatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte. Antud tegevus, millega kavandatakse Kristjani tee 4 kinnistul üksikelamu laiendamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

7. Projekteerimistingimuste menetlus

7.1. Vastavalt EhS § 31 lõikele 4 esitab kohaliku omavalitsuse üksus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena ehitusseadustiku § 28 ja 31 lg 1 alusel. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teavitada projekteerimistingimuste menetlusest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

8.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.

8.2. Suurim lubatud ehitiste arv maa-alal: kinnistul võib paikneda üks üksikelamu.

8.3. Asukoht: elamu asukoha valikul võtta aluseks lisa 1 asendiskeem.

8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: vastavalt detailplaneeringule 285 m².

8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: vastavalt detailplaneeringule 8,5 m.

8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

8.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone laienduse projekteerimisel lähtuda laiendatava hoone arhitektuurist, ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.

8.6.2. Fassaadide viimistlus lahendada vastavalt piirkonnas väljakujunenud materjali ja värvivalikule.

8.7. Katuse tüüp ja kalle: vastavalt detailplaneeringule.

8.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

8.8.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust; minimaalselt 50% kinnistu pinnast peab olema haljastatud, kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.

8.8.2. Piirded: tee poolset kinnistu piiril läbipaistev looduslikust materjalist – kõrgus kuni 1,2 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Jälgida; et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega.

8.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul (sh külaliste parkimiskoht).

8.8.4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatav laius on 4m.

8.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuuringud; ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

9.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

- 9.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- 9.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 9.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistuisestest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadid välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimaliseerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 10.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest.
- 10.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehnopind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
- 10.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 10.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutus asendiplaanile näidata vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 10.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruse plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia olemasolul (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 10.6. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus mõõdistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevude tabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

11. Projekteeerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 11.1. Projekteeerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

11.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: asendiplaan

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
vanemspetsialist-arhitekt
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee