



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

Üksikelamu püstitamise aluseks oleva Pringi külas, AÜ Ranna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks katuse kalde osas Pringi külas, Rannapiiri tee 13 kinnistul

Viimsi

30. september 2021

Lähtudes PIN ARHITEKTID OÜ esindaja Markus Nimik poolt 24.09.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2111002/12732 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4, punkti 4 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 määratud projekteerimistingimused Viimsi vallas, Pringi külas Kasteheina tee 46 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: Markus Nimik projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2011002/12732
Kuupäev: 24.09.2021

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Pringi küla, Rannapiiri tee 13
Katastritunnus: 89002:002:0870
Kruundi suurus: 1428 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõike 2 ja lõige 4 punkt 4.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.

- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.1996 otsusega nr 195 kehtestatud AÜ Ranna detailplaneering.

6. Projekteerimistingimuste 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 projekteerimistingimusi, kui:
 - 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
 - 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu 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. Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks.
- 6.2. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:
 - 6.2.1. hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
 - 6.2.2. et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
 - 6.2.3. üldplaneeringus määratud tingimusi;
- 6.3. EhS § 27 lõike 4 punkti 4 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Vastavalt taotlusele soovitakse detailplaneeringus määratud kaldkatuse asemel elamule lamekatuse. Soov on põhjendatud lähtudes piirkonna ruumilisest analüüsist: ümbruskonnas on piisavalt palju lamekatusega eramuid
- 6.4. EhS § 31 lõike 1 kohaselt peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste 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. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, mistõttu ei saa neid lugeda tegevusloaks KeHJS tähenduses. Küll aga on projekteerimistingimused 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 menetlusse lülitamine võimalikult varajases staadiumis. Vastavalt eeltoodule tuleks olulist keskkonnamõju hinnata juba projekteerimistingimuste väljastamise menetluses. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mitteamatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lõikele 2. Keskkonnamõju algatamise või mitteamatamise 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 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhindangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte. Antud tegevus, millega kavandatakse Rannapiiri tee 13 kinnistule üksikelamu püstitamist, 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. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati ajalehes Viimsi Teataja ja projekteerimistingimuste eelnõu ja eskiis avalikustatakse Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 8.2. Suurim lubatud ehitiste arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu.
- 8.3. Asukoht: üksikelamu asukoht kavandada vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele – 357 m².
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast 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 projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
 - 8.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada puitu, betooni, fassaaditellist, krohvi või fassaadiplaati. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
 - 8.6.3. Katuse tüüp ja kalle: lamekatus
- 8.7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.7.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust; kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
 - 8.7.2. Piirded: tee poolisel kinnistu piiril kas hõre puitlippaed – kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Jälgida; et teede äärsed piirded oleks naaberkiinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega.
 - 8.7.3. Parkimine korraldada omal kinnistul (sh külaliste parkimiskoht).

- 8.7.4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatav laius on 4m.
- 8.7.5. Väravate avanemissuund kavandada kinnistu poole.
- 8.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud; ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehovõrkude 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 kinnistustisest 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 müra tekitaava 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 tehovõrkude, 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. 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna-

- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevude tabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.6. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.7. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.8. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

11. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 11.1. Projekteerimistingimused 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: asendiskeem.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

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