

**VIIMSI VALLAVALITSUS  
PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**EELNÕU**

Üksikelamu püstitamiseks Lubja külas Kaldasoo maaüksuse detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Lubja külas, Arunurme tee 11 kinnistul hoonestusala suurendamiseks

5. aprill 2021

Lähtudes Karmo Tõra poolt 10.03.2020 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2111002/03409 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4, punkti 2 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 määratud projekteerimistingimused Viimsi vallas, Lubja küla, Arunurme tee 11 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: Karmo Tõra projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2111002/03409  
Kuupäev: 10.03.2020

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harju maakond, Lubja küla, Arunurme tee 11  
Katastritunnus: 89001:010:2903  
Krundi suurus: 1431 m<sup>2</sup>  
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 Vallavalitsuse 3. juuni 2005 korraldusega nr 320 kehtestatud Lubja küla Kaldasoo maaüksuse 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 ilmnenud 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 2 alusel täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiplaani alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust vaid soovitakse nihutada loodepoolset hoonestusala piiri kuni 4 m kauguseni Lubja tee 36 kinnistu piirist. 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 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 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 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on

oluline keskkonnamõju või mitte. Antud tegevus, millega kavandatakse Arunurme tee 11 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, teavitada projekteerimistingimuste menetlusest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel. Projekteerimistingimuste eelnõu kohta vastuväiteid ei esitatud.

## **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: elamu asukoha valikul võtta aluseks lisa lasendiplaan.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: vastavalt detailplaneeringule 200 m<sup>2</sup>.
- 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 projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  - 8.6.2. Fassaadide viimistlus lahendada vastavalt detailplaneeringule.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: vastavalt detailplaneeringule viilkatus.
- 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 poolisel kinnistu piiril läbipaistev looduslikust materjalist – kõrgus kuni 1,5 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 radooniuringud; 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 kinnistusesse 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 tehnovõrkude, 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, tehнопind, 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 uurimistööde käigus mõõdistada tehnovõrkude 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 uurimistööde 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](http://www.ehr.ee) kaudu.

10.9. 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: asendiplaan

Jüri Kurba  
ehitusvaldkonna peaspetsialist

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