



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**Rohuneeme kalmistu tee 1 kinnistule puhke- ja treeningala rajamiseks**

Viimsi

november 2023

Lähtudes Viimsi Vallavalitsuse poolt 10.10.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/08314 ja võttes ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas, Rohuneeme külas Rohuneeme kalmistu 1 kinnistule projekteerimistingimused puhke- ja treeningala rajamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andja**

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

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Rohuneeme kalmistu 1  
Katastritunnus: 89001:003:1917  
Krundi suurus: 2,36 ha  
Maa sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 3.3. 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 § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku avaliku huviga rajatist ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused olulise rajatise püstitamiseks.
- 4.2. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud puhkeotstarbelise juhtotstarbega maal.
- 4.3. Projekteerimistingimused on taotletud puhke- ja treeningala projekteerimiseks.
- 4.4. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega.
- 4.5. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

**5. Kaasamine**

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Annuse tee 17, Vanani, Suur-Miku, Mikumetsa, Luugimetsa, Taga-Kristle, Rootsimetsa, Taga-Eigi, Valli põik 6 ja Metsatuka omanikud. Lisaks kaasati Kalmistu mets 3 kinnistu hoonestusõiguse omanik.
- 5.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet.
- 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 17.11.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Viimsi Vallavalitsuse veebilehel 20.11.2023.
- 5.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## **6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

- 6.1. Olulise rajatise kasutamise otstarve: spordi- või puhkerajatis.
- 6.2. Asukoht: lubatud ehitusala on näidatud asendiskeemil lisa 1.
  - 6.2.1. Välijõusaali seadmete kavandamisel lähtuda standardist EVS-EN 1176-1:2017+A1:2023.
- 6.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 6.3.1. Enne rajatistele täpsema asukoha määramist tuleb koostada dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
  - 6.3.2. Asendiplaanil näidata ära kõik geodeetilisele alusplaanile kantud üksikpuud, mis ehitustegevuse tõttu ei ole perspektiivsed ja säilitamisele kuuluvad.
  - 6.3.3. Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestikukaitsealal ei ole maapinna tõstmise lubatud.
  - 6.3.4. Lubatud ehitusalas (lisa 1) on keelatud olemasolevate tiikide likvideerimine.
- 6.4. Piirded: ei ole lubatud.
- 6.5. Kinnistule on lubatud kavandada pinke koos taskutega ja viitasid või infotahvleid (alla 4 m<sup>2</sup> pindalaga).

## **7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks**

- 7.1. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.
- 7.2. Tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist ning lisada ehitusprojekti koosseisu.

## **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 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 8.3. 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 alusplaanil. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 8.4. Topo-geodeetilisel alusplaan 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 alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh

kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. 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.

- 8.5. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 8.6. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid.
- 8.7. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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>.
- 8.8. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

## **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 ([info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)) 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

Lisad: Lisa 1 - asendiskeem