



EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

jaanuar 2024

Projekteerimistingimused Taganõmme tee 23
kinnistule suvila püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 08.01.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/00162, mille eesmärgiks on Muuga külas Taganõmme tee 23 kinnistule püstitada üksikelamu ja abihooned. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas, Muuga külas Taganõmme tee 23 kinnistule projekteerimistingimused suvila püstitamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).-
- 1.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Muuga küla, Taganõmme tee 23

Katastritunnus: 89001:001:2520

Krundi pindala: 887 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 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 andmise sisu ja põhjendused

- 4.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise

ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.

- 4.2. PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi 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. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.
- 4.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 4.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 4.5. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt ei või üksikelamu krundi täisehituse protsent olla üle 20%.
- 4.6. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud suvilate ja aiamaa juhtotstarbega maal, millest tulenevad rakenduvad hoonestusele üldplaneeringust tulenevad piirangud (nt hoonete arv, ehitisealune pind ja kõrgus).
- 4.7. Projekteerimistingimused on taotletud uue üksikelamu projekteerimiseks, kuid tulenevalt elamuehituse teemaplaneeringust, on võimalik kinnistule püstitada üks kuni 150 m² suuruse ehitisealuse pinnaga suvila.
- 4.8. Kinnistul asub ehitisregistri andmete kohaselt aiamaa (116061812), kuur (116061813), saun (116061814) ja kasvuhuone (220421754). Projekteerimistingimuste alusel projekteeritava hoone tulemusel tohib kinnistul paikneda üks hoone – olemasolevad hooned peab lammutama ja ehitisregistris olevad andmed korrastama.
- 4.9. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega ja asub ranna või kalda piiranguvööndis.
- 4.10. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkiinnisasjadele ega nende kasutajatele.

5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Taganõmme tee 23 kinnistu omanik ja naaberkiinnistute Taganõmme tee 21 ja Taganõmme tee 25 omanikud.
- 5.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati, Elektrilevi OÜ, Enefit OÜ 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 26.01.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 5.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: suvila.
- 6.2. Hoonestusala: vt asendiskeem. Hoone tänavapoolne kahekorruseline põhimaht peab arvestama olemasoleva väljakujunenud naaberhoonestusega (Taganõmme tee suhtes diagonaalselt), mis moodustab antud piirkonnas terviklahenduse. Hoovipoolses osas on arhitektuurse lahenduse sobivuse korral lubatud projekteerida lisaks diagonaalsele põhimahule kinnistu piiridega paralleelseid ühekorruseliseid hoonemahte, mis ei domineeri üle hoone põhimahu. Hoone paigutamisel arvestada, et juhul, kui naaberkinnistul paikneva ja/või projekteeritava hoone välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kahe kinnistu vahele jääv nõutav tuleohutuskujaja selle osa välisservast, mitte välisseinast. Hoonestusala sisse jääva olemasoleva kõrghaljastuse osas lähtuda projekteerimistingimuste punktist 6.9.1.
- 6.3. Eluhoone lubatud ehitisealune pind on kuni 150 m².
- 6.4. Eluhoone kõrgus: kuni 7,5 m olemasolevast maapinnast.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.5.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
 - 6.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadiviimistluses on lubatud puitlaudis, tellis, looduskivi, betoon, krohv, klaas, fassaadiplaat (tsementkiudplaat, alumiiniumkomposiitplaat), väiksematel osadel sileplekk (nt parapett, sissepääsu varikatus jmt).
 - 6.5.3. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekkprofiil, puitu imiteeriv laudis komposiitmaterjalist jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 6.6. Katuse tüüp: hoone põhimahul viilkatus, kaldkatus, kelpkatus. Katuse harjasuund analoogselt väljakujunenud olemasolevale olukorrale, st diagonaalis risti Taganõmme teega. Hoovipoolsele osale ühekorruselisele mahule on lubatud ehitada lamekatus.
- 6.7. Katuse kaldenurk: põhimahul: 20-45 kraadi, hoovipoolsel 1-korruselisel lisamahul 0-45 kraadi.
- 6.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 6.9.1. Enne hoonete ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
 - 6.9.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikpuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralsi 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.

- 6.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 6.10. Piirded: Piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Keelatud on ehitada läbipaistmatu massiivne piirdeaed ja massiivselt mõjuv piirdeaed. Läbipaistvus peab olema otsevaatest tagatud vähemalt 50% ulatuses.
- 6.11. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

7. Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehnoorkude 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 eelprojekt.
- 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. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 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 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 8.3. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 8.4. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaanel peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud 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. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistöde 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. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, projekteeritavad 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.
- 8.6. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 8.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
- 8.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
- 8.7.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole, kinnistule on lubatud rajada üks mahasõit.
- 8.7.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
- 8.7.4. Kui jalgvärv projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
- 8.7.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
- 8.7.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 8.7.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 8.7.8. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 8.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.10. 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.
- 8.11. Ehitusloa taotlus esitada ehtisregistri www.ehr.ee kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehtisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>.
- 8.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.13. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

9. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

- 9.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 4 alusel ning koosõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Muuga külas Taganõmme tee 23 kinnistule suvila püstitamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise keeldumisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saada.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli

Ehitusteenistuse juhataja