

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND**OTSUS**

Viimsi

veebruar 2024

Projekteerimistingimused Tulbi tee 3 kinnistule tootmis- ja ärihoone püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 10.04.2023 projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/02636, mille eesmärgiks on Viimsi alevikus Tulbi tee 3 kinnistule püstitada tootmis- ja ärihoone. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Viimsi alevikus Tulbi tee 3 kinnistule projekteerimistingimused tootmis- ja ärihoone 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).

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Tulbi tee 3
Katastritunnus: 89001:001:2325
Krundi suurus: 11713 m²
Maa sihtotstarve: Tootmismaa 55% ja ärimaa 45%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Tulbiõie haljak
Katastritunnus: 89001:001:2326
Krundi suurus: 1900 m²
Maa sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Tulbiõie parkla
Katastritunnus: 89001:001:2321
Krundi suurus: 3046 m²
Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. 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.

- 3.2. 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 sobitus 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 3.5. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud kergetööstuse maal, mis on ettenähtud keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete püstitamiseks. Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud laohoonele, millele on osaliselt planeeritud ka äriefunktsioonid. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud eskiis.
- 3.6. Ehitisregistri andmetel on kinnistul varem asunud hooned lammutatud. Enne ehitusloa taotlemist tuleb ehitisregistri andmed lammutatud hoonete osas korrastada.
- 3.7. Kinnistul asuvad tehnoorkude servituudid võrguvaldajate kasuks ja isiklik kasutusõigus Viimsi valla kasuks.
- 3.8. Uuringute tegemise vajadus: soovitatav on teostada radooniuuringud (ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks), hoones peab olema tagatud radooniohutu keskkond; vajadusel teostada ehitusuuringud; teostada topo-geodeetilised uuringud; teostada mürauuring, minimeerimaks müra levikut (parklate, kaubaala, seadmete müra).
- 3.9. Ehitustegevusega kaasnevat võimalikku mõju on vaja hinnata läbi keskkonnamõjude eelhindangu, mis tuleb koostada ehitusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile ning keskkonnamõjude eelhindang tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja ehitusprojektiga.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Tulbi tee 3 kinnistu ja naaberkinnistute Tulbiõie tee L1, Tulbilehe tee L1, Tulbi tee L2, Tulbiõie haljak, Tulbiõie parkla, Vehema tee 14, Tulbiõie tee 1, Tulbiõie tee 2, Tulbilehe tee 3, Tulbiõie tee 15, Heldripõllu ja Tulbi tee 4 omanikud. Lisaks kaasati projekteerimistingimuste menetluse raames kaasamisest huvitatud Rabalille tee 1 kinnistu omanik.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, Telia Eesti AS ja Imatra Elekter AS.

- 4.3. 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.
- 4.4. 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.
- 4.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 09.02.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoone kasutamise otstarve: Tööstus- ja laohooned (kood 12500) 55% ja kaubandus- ja teenindushoone (kood 12300) 55%.
- 5.2. Asukoht: vastavalt eskiisi asendiplaanile, vt lisa 1.
- 5.3. Suurim ehitisealune pind on 5500 m².
- 5.4. Kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast on kuni 10 m.
- 5.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 5.6. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärasest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone peab olema liigendatud, et maksimaalselt vähendada tunnetuslikult suurelt mõjuvat hoone mahtu.
- 5.7. 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), väärkad metallkatttega lahendused (nt corten teras).
- 5.8. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil, puitu imiteeriv laudis komposiitmaterjalist jms, samuti *sandwich*-paneelidest välisviimistlusega fassaadid, trapetsplekiga kaetud fassaadid jms lahendused. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.9. Katuse tüüp: parapettidega lamekatus.
- 5.10. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.11. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud. Siseruimides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
- 5.12. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
- 5.13. Rajada ja säilitada väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või pöösavorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Haljastus, vajalikud varikatused ja väikevormid lahendada projekti koosseisus. Kõrghaljastus projekteerida asendiplaanil näidatud asukohtadesse. Haljastusprojektiga näha ette kõrg- ja madalhaljastus.
- 5.14. Maapinna kõrguste muutmise on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.15. Koerte jalutusväljak kavandada Tulbiõie haljak kinnistule.
- 5.16. Jalutusväljak on avalikkusele suunatud funktsiooniga rajatis. Jalutusväljakule lähimale ristmikule või mujale sobivasse kohta tuleb paigaldada kahepoolne suunaviit.

- 5.17. Aiaga piiratud ala suurus vähemaltalt 1400 m², millest 1/3 moodustab väikeste ja 2/3 suurte koerte ala.
- 5.18. Jalutusväljaku aluspind peab sobima intensiivseks kasutuseks ja olema koertele ohutu, vajaduse korral tuleb rajada väljakule jalgteed. Pinnase liigniiskus ja sademevesi tuleb jalutusväljakult ära juhtida.
- 5.19. Jalutusväljak peab koosnema kahest osast - suurte ja väikeste koerte alast, mis on teineteisest piirdega eraldatud. Jalutusväljakut ümbritsev piire ning väravad peavad olema valmistatud ilmastikukindlast, jäigast ja vastupidavast materjalist. Suurte koerte ala piire ja jalgvärv peab olema vähemalt 1,7 m ja väikeste koerte ala piire ja jalgvärv vähemalt 1,4 m kõrgune. Suurte ja väikeste koerte ala vaheline piire peab olema vähemalt 1,7 m kõrgune. Piirde alumine äär peab olema koertele läbipääsmatu. Jalutusväljaku mõlema osa piiret peab olema võimalik vähemalt 2,4 m ulatuses avada ajutise autovärvana.
- 5.20. Lahendada väljaku valgustus. Vältida tuleb valgusreostust.
- 5.21. Koerte jalutusväljaku projekt esitada ehitusloa saamiseks läbi ehitisregistri. Eelnevalt tuleb eskiis Viimsi Vallavalitsusega kooskõlastada. Koerte jalutusväljaku ehitusloa võib taotleda eraldi, kuna rajatis peab olema saanud kasutusloa 2025. aasta lõpuks.
- 5.22. Koerte jalutusväljakule tuleb paigaldada järgmised elemendid:
- 5.23. Vähemalt kaks jäätmemahutit (üks suurte ja teine väikeste koerte alale).
- 5.24. Vähemalt kaks koerte ekskremendi kogumiskasti koos ekskremendi koristamiseks mõeldud kottidega (üks suurte ja teine väikeste koerte alale).
- 5.25. vähemalt kaks istepinki (üks suurte ja teine väikeste koerte alale).
- 5.26. vähemalt 5 elemendiga eri funktsiooniga treeningelementi, kolm treeningelementi suurte ja kaks väikeste koerte alale.
- 5.27. Infotahvel jalutusväljaku kasutamise reeglitega ja teave väljaku hooldaja kohta, sh tema telefoninumber.
- 5.28. Suurte ja väikeste koerte ala tähistavad sildid väravate kõrvale piirde külge.
- 5.29. Kasvavate puude kaitsmed.
- 5.30. Piirded: Tulbi tee 3 kinnistule ei ole piirdeaedu ettenähtud. Piirdeaed kavandada koerte jalutusväljakutele.
- 5.31. Lahendada kogu territooriumi heakord. Ette näha haljastus, avalik ruum, linnamööbel, istumiskohad, viibimiskohad, prügikastid, viidad, väliinventar jm.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommuunalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra tekkitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspumpade, ventilaatorite jmt tehnoseadmete projekteerimisel on kohustuslik kasutada varjestatud lahendusi, et tänavapoolsetelt külgedelt tehnoseadmed nähtavad ei oleks. Varjestamisel tuleb vältida kontrastseid lahendusi, mille tulemusel tehnoseade eristub toonilt tugevalt

varjustusest ja varjestus ei täida eesmärki (nt valge soojuspump musta ribistuse taga). Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.

6.8. Maapealseid tehnoarajatisi mitte kavandada.

7. Nõuded projektile ja vormistusele

- 7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 7.3. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoarajate, 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.
- 7.4. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoarajate asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus 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.
- 7.5. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
 - 7.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
 - 7.7.2. Kavandada liikumispuudega sõidukile parkimisvõimalused.
 - 7.7.3. Kavandada jalgratta ja kergliikuritele parkimisvõimalused.
 - 7.7.4. Näha ette viiendiku parkimiskohtade varustamine juhtmetaristuga elektriauto laadimispunkti rajamiseks ning näha ette vähemalt 1 laadimispunkti rajamine.
 - 7.7.5. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole, kinnistule on lubatud rajada üks mahasõit.
 - 7.7.6. Mahasõitude projekteerimisel peab arvestama varasemalt kinnitatud teedeehituse projektiga (Road-Expert OÜ projekt nr 22017).
 - 7.7.7. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee kätte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
 - 7.7.8. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.

- 7.7.9. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 7.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.11. 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>.
- 7.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.13. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

- 8.1. 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 kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1 ja 2

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Viimsi alevikus Tulbi tee 3 kinnistule tootmis- ja ärihoone püstitamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehtisregistrisse.
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

Lisa 1: hoonestusala – eskiisi asendiplaan