

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

mai 2025

Projekteerimistingimused Väike-Ringtee
pumbamaja kinnistule survetõstepumpla ja
pumpla hoone püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 22.01.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00627, mille eesmärgiks on Rohuneeme külas Väike-Ringtee pumbamaja kinnistule püstitada olemasoleva hoone asemele uus survetõstepumpla ja pumpla hoone. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Rohuneeme külas Väike-Ringtee pumbamaja kinnistule projekteerimistingimused survetõstepumpla ja pumpla hoone 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, Rohuneeme küla, Väike-Ringtee pumbamaja

Katastritunnus: 89001:003:1833

Krundi pindala: 1935 m²

Maa sihtotstarve: tootmismaa 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 tiheasustusalal, 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) ehitis 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.

- 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.

Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele, juhul kui kavandatav tegevus vastab samaaegselt PlanS § 125 lõike 5 punktidele 1 ja 2.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel väljastatud projekteerimistingimuste puhul peavad olema täidetud järgmised tingimused:

- 3.3.1. ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 3.3.2. 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.
- 3.3.3. kavandatav ehitis peab olema kooskõlas valla ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Planeeritava pumbamaja puhul on tegemist olemasolevaid elamuid teenindava hoonega, mis on osa ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemist, mille kaudu osutatakse piirkonnas elavatele inimestele elutähtsat teenust.

- 3.4. Vastavalt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusele ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu punktile 4.5.3 rajatakse kohalikus omavalitsuses ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava alusel.

- 3.5. Planeeritav ehitis on kooskõlas kohaliku omavalitsuse arengut suunava üldplaneeringuga, mille põhieesmärgiks on kujundada Viimsi vallast meeldiv elamispiirkond. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt eeldab kasvava rahvaarvuga Viimsi vald turvalist elukeskkonda ja tehnilise infrastruktuuri arenemist, selle kaasajastamist ja vajadustele vastavusse viimist. Ehitatav suurema tootlikkusega pumbamajahoone on vajalik üldplaneeringus määratud alal asuvate ehitiste toimimiseks ja elukeskkonna säilimise tagamiseks.

- 3.6. Üldplaneeringu punkti 4.5.3 ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 13 alusel on koostatud Viimsi Vallavolikogu 12.11.2024 määrusega nr 26 kinnitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava. Üldplaneeringu kohaselt peab ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rekonstrueerimine, välja- ja ümber ehitamine ning projekteerimine olema kooskõlas kehtiva arengukavaga. Arengukava on aluseks ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rekonstrueerimisele ja väljaehitamisele Viimsi vallas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavaga piiritletud alal. Üheks tegevuseks infrastruktuuri arendamisel on arengukava punkti 9.3.3 kohaselt Väike-Ringtee pumbamaja kinnistule (katastritunnus 89001:003:1833) survetõstepumpla rajamine kahe 60 m³ reservuaariga.

- 3.7. Hetkel paikneb kinnistul olemasoleva pumbamaja (EHR kood 120314852) aastast 1979, mille ehitisealune pind on 16 m². Väike-Ringtee pumbamaja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maa-alal. Rohuneeme küla piirkond, kus paikneb Väike-Ringtee pumbamaja kinnistu, on kasutusotstarbalt väljakujunenud keskkonnas, kus on ühepereelamud. Piirkonnas puudub selge ehitusjoon ja konkreetne hoonestuslaad. Piirkonda iseloomustavaks arhitektuurikeeleks on kaldkatusega ühe- ja kahekorruselised hooned, mille ehitisealune

pind ehitisregistri andmetel varieerub vahemikus 94 m²-278 m² ja elamute maht jääb vahemikku 263 m³- 868 m³.

- 3.8. Selleks, et planeeritav ehitis sobituks välja kujunenud keskkonda ja oleks kooskõlas kehtiva Viimsi valla üldplaneeringuga ja Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneerinuga "Viimsi Valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", määratakse pumbamaja välised arhitektuursed ehitustingimused õiguse tõlgendamise analoogia korras vastavalt teemaplaneeringus sätestatud elamuehituse põhimõtetele juhindudes üksikelamule sätestatud tingimustest. Üksikelamu välistele arhitektuursetele tingimustele vastav hoone sobitub visuaalselt kõige paremini väljakujunenud piirkonna ehituslikku keskkonda, kuna tegemist on olemasolevate elamute teenindamiseks mõeldud olemuslikult sarnase hoonega, mille arhitektuuriline lahendus ja maht on sarnane teiste piirkonnas asuvate hoonetega.
- 3.9. Projekteerimistingimustega tuleb Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt lisaks üksikelamule esitatud ehitustingimustele tagada ka elukeskkonna kvaliteedi säilimine ümbritsevatel elamumaadel ja arvestada tootmistevõimega kaasnevate võimalike mõjutustega, milleks võivad olla müra, õhusaaste, lõhn jms. Mõjutuste leevendamiseks tuleb rakendada teemaplaneeringus sätestatud puhvertsooni selliselt, et kinnistu piiril ja üldkasutatavatel maadel oleks tagatud mõjutustest tulenevate piirnormide täitmine. Lisaks eelnevale tuleb puhvertsoonialal säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus- ja selle puudumisel või vähese olemasoleva kõrghaljastuse korral istutada juurde võimalikult palju uut kõrghaljastust, et puhvertsoon täidaks eesmärgi. Vajalike meetmete kirjeldus koos kõrghaljastuse säilitamise ja uue haljastuse rajamisega peavad olema kirjeldatud ehitusprojekti.
- 3.10. Tulenevalt eelnevast on haldusorgan seisukohal, et PlanS § 125 lg 5 erisuse rakendamise tingimused detailplaneeringu kohustusega alal planeeringu koostamise kohustusest loobumiseks on täidetud ja pumbamajahoone ehitusprojekti koostamiseks saab PlanS § 125 lg 5 ja EhS § 26 lg 4 alusel anda projekteerimistingimused.
- 3.11. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maa-alal.
- 3.12. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul pumbamaja ehitisregistri koodiga 120314852. Hiljemalt ehitusloa taotlemise hetkeks tuleb olemasolev pumbamaja lammutada ja ehitisregistris olevad andmed korrastada.
- 3.13. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude kaitsevöönditega ja veehaarde sanitaarkaitsealaga ning asub ranna või kalda piiranguvööndis.
- 3.14. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Kalmistu tee 3 ja 7, Väike-Ringtee 23, Väike-Ringtee 21, Väike-Ringtee 19, Väike-Ringtee 17, Väike-Ringtee 15, Väike-Ringtee 13, Väike-Ringtee 11, Väike-Ringtee 9, Väike-Ringtee 7, Väike-Ringtee 5, Väike-Ringtee 3 ja Väike-Ringtee 1 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet, 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 28.03.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avalikustamisega kaasneva avaliku huvi korral tehakse avalik arutelu 16.04.2025 Viimsi vallavalitsuses (Nelgi tee 1) kell 17:00.
- 4.7. Avalikul arutelul tõi taotleja välja asjaolu, et projekteerimistingimuste kuivõrd täna ei ole kavandatava hoone tegelik ruumivajadus teada, siis tuleks projekteerimistingimustes ette näha nn puhver ehitisealuse pinna osas. Vallavalitsus selgitas, et

projekteerimistingimuste eelnõus on antud hetkel märgitud ehitisealuseks pinnaks 100 m², mille osas tegi vee-ettevõtja esindaja ettepaneku suurendada ehitisealune pind kuni 120 m². Lähtudes eelnevast on vallavalitsus teinud eelnõus täiendused lisades punkti 5.4 ehitisealuseks pinnaks 120 m². Kohalolijad tegid ettepaneku nihutada kavandatavat hoonet rohkem kinnistu idapoolsesse külge, kuid vee-ettevõtja märkis, et olemasolevas pumbamajas on puurkaev, mis peab jääma ka uue kavandatava hoone sisse. Muuhulgas märkis vallavalitsus, et kavandatava hoone asukoht määratakse lisaks olemasoleva pumbamaja veevõtukohale ka dendroloogilises hinnangus väljatoodud väärtuslikku kõrghaljastust arvestades optimaalseimasse asukohta. Vallavalitsus on avaliku arutelu järgselt edastatud dendroloogilise hinnanguga tutvunud ning täiendanud projekteerimistingimuste lisa 1 toodud asendiskeemi vastavalt.

- 4.8. Avalikul arutelul kohalolijad avaldasid soovi, et kavandatavas hoones võiks olla külaseltsi tarbeks täiendav ruum, kus saab vajaduse korral hoida inventari külaplatsi toimimiseks. Vee-ettevõtte esindaja selgitas, et tegelik ehitise ruumivajadus selgub projekteerimise käigus, mistõttu ei saa antud hetkel lubada ruumi kasutuse võimalust. Mille peale uurisid kohalolijad, et juhul kui hoones sees ei ole võimalik täiendavat ruumi külaplatsi kasutusse anda, siis kas tulevikus on võimalik antud kinnistule külaseltsi tarbeks kuni 20 m² hoone kavandamine ning kas seda ei piira veehaarde sanitaarkaitseala? Vallavalitsus märkis, et projekteerimistingimused väljastatakse ühe ehitusloakohustusliku hoone jaoks, ehk et see tulevikus ei sea kinnistule täiendavate hoonete kavandamise osas piirangut ning vee-ettevõtja esindaja selgitas, et kui veehaarde sanitaarkaitseala seda võimaldab siis otseselt vastu ei olda. Täpsustatud on, et täna on puurkaevu sanitaarkaitseala 20 m <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-704146475> ja hetkel tuleb selle kitsendusega ka arvestada. Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et eraldi ruumi külaseltsi kasutusse hoonesse ei kavandata, kuivõrd tegemist on olulise avaliku teenusega, mille osutamine on vallavalitsusele kohustuslik ning hoone ruumiline planeerimine peab eelkõige lähtuma teenuse osutamise vajadustest ja selle piirangutest.
- 4.9. Avalikul arutelul kohalolijad tegid ettepaneku muuta kinnistule juurdepääs, määrates see läänepoolselt küljelt, mis arvestab külaseltsi avalike ürituste jaoks kasutatava kõrghaljastuse vaba alaga, kuhu tavapäraselt paigutatakse lava (kinnistu idapoolisel küljel). Vallavalitsus selgitas, et antud hetkel on hoone kavandatud selliselt, et on arvestatud olemasolevat juurdepääsu kinnistule, samas on võimalik see määrata ka ettepanekus soovitud asukohta, kuid lõplik asukoht selgub edasise projekteerimise käigus, kuivõrd antud hetkel ei ole teada, kas pumpla hoone teenindamiseks vajalik transport pääseb kitsastelt teedelt ligi ning kas vajalikud pöörderaadiused on tagatud. Lisaks tuleb arvestada, et koostatav dendroloogiline hinnang määrab hoone kui ka juurdepääsu lõplikud asukoha. Kuigi avalikul arutelul lõplikku kokkulepet kinnistule juurdepääsu osas ei tehtud, on vee-ettevõtja edastanud avaliku arutelu järgselt kinnistu dendroloogilise hinnangu, millest lähtuvalt on oluline säilitada olemasolev haljastus kinnistu idapoolisel küljel ning sellest lähtuvalt ei arvesta avalikul arutelul tehtud ettepanekuga, kuivõrd määravaks on dendroloogilises hinnangus välja toodud oluline taimestik.
- 4.10. Muuhulgas märkisid avalikul arutelul kohalolijad, et soovivad võimalusel külaseltsi tarbeks välipistikut. Vallavalitsus ja vee-ettevõtja arvestavad esitatud ettepanekuga edasisel projekteerimisel.
- 4.11. Kohal olijad märkisid, et soovivad Rohuneeme külaseltsi kaasamist edasisel menetluses nii projekteerimistingimuste kui ka ehitusloa osas. Vallavalitsus arvestab esitatud ettepanekuga.
- 4.12. Kohalolijad märkisid muuhulgas, et soovivad, et Väike-Ringtee pumbamaja kinnistut ei piirataks piirdeaia. Vallavalitsus selgitas, et piirdeaia nõuet ei ole projekteerimistingimuste eelnõusse märgitud ning selles osas on märgitud punktis 5.12, et vajadusel kavandatakse piirdeaed. Vee-ettevõtja märkis täiendavalt, et antud hetkel ei ole kavas kinnistut piirdeaia piirata.
- 4.13. Lisaks avati avalikul arutelul menetluse raames tähtjaväliselt laekunud sademevee teemat, mis puudutab Väike-Ringtee piirkonna sademevee lahendust, mille osas vastati arvamuse avaldajale eraldi kirjalikult. Vallavalitsus on pöördujale edastanud vastuse, et sademevee lahendamiseks väljastatakse Väike-Ringtee pumbajama

kinnistu osas tehnilised tingimused. Lisaks juhtis vallavalitsus tähelepanu, et tenniseväljaku osa, mis paikneb Rohuneeme spordiväljaku kinnistul, vaadatakse lahendus eraldi üle ning märkis, et juhul kui on võimalik koostöös pumbamaja ehitusega varem lõhutud spordiväljaku drenaaž korda teha, siis seda tehakse, kuid see selgub edasisise projekteerimise käigus.

- 4.14. Kuivõrd projekteerimistingimuste eelnõus on tehtud olulisi muudatusi korraldatakse uus kaasamine ja avalik arutelu Viimsi vallavalitsuses (Nelgi tee 1) 28.05.2025 kl 17:00.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: 1. Uue hoone püstitamisel peab olemasoleva hoone lammutama ja andmed ehitisregistris korrastama.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: muu erihoone (kood 12749).
- 5.3. Hoonetusala: vastavalt Lisa 1-le ja projekteerimistingimuste p 5.11.1.
- 5.4. Hoone ehitisalune pind: kuni 120 m².
- 5.5. Hoone kõrgus: olemasolevast maapinnast kuni 5 m.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtse arhitektuuriga keskkond.
- 5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Välisviimistluses on lubatud puidust laudvooder, sile fassaadikivi, betoon või krohv. Hoone peab oma arhitektuurilt sobituma olemasolevasse keskkonda, st vältida tummseinadega lahendusi. Liigendada fassaadi elementidega, mis teevad hoonest elumuala piirkonda ruumiliselt sobitutava lahenduse, nt avatäidetega ja dekooriga, erinevate materjalide tekstuuri või mustritega. Liigendust tuleb kasutada sellises ulatuses, mis on üldjuhul iseloomulik elamutele. Avatäidete puudumise korral liigendada hoonet petikakendega. Arhitektuuri lahendus kooskõlastada ehitus- ja kommunaalosakonna arhitektiga eskiisi staadiumis.
- 5.7. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, näiteks puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), katusekivi mustriaga plekkprofiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning välise risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.8. Katuse tüüp: piirkonda sobituv.
- 5.9. Katuse kaldenurk: 0-45 kraadi. Kaldkatuse korral võib hoone katusekalde võrra olla kõrgem kui 5 meetrit, katuse kalde arvelt on lubatud maksimaalne hoone kõrgus kuni 7 m olemasolevast maapinnast tingimusel, et katuse räästa kõrgus ei ületa 5 meetrit olemasolevast maapinnast.
- 5.10. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
- 5.11.1. Enne hoonele 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.
- 5.11.2. Säilitada võimalikult palju dendroloogilises hinnangus välja toodud väärtuslikku kõrghaljastust (I-III väärtusklass) ja rajada täiendavalt mitmerindelise haljastust ja kõrghaljastust.
- 5.11.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.12. Piirded: vajadusel kavandada kinnistule piirdeaed, mille kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Krohvitud fassaadiga ja kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kinnistute vaheline piirdeaed võib olla ka

metallvõrkaed. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud. Läbipaistmatud piirdeaiaid on keelatud.

- 5.13. Rajada kinnistule pumbamajahoone ümber selle kasutamiseks kaasnevate võimalike mõjutuste leevendamiseks kõrghaljastatud puhverala. Puhverala võib koosneda olemasolevast säilitatavast kõrghaljastusest ja uuest rajatavast kõrghaljastusest.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest. 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 kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike asukoha muutmisel või nende ümberehitamisel, tuleb esitada koos hoone ehitusloa taotlusega selle kohta eelprojekt. Projektis esitada torustike alguse, pöördepunktide ja lõpp-punkti ning kaevude, jt seadmete koordinaadid.
- 6.6. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja. Näidata asendiplaanil ära soojuspumba välisosa kaugus kinnistu piiridest.
- 6.8. Maapealseid tehnorajatisi kinnistule mitte kavandada.
- 6.9. Projektis selgitada ja täpsustada olemasolevate või ümberpaigutamist vajavate maa-aluste kommunikatsioonide asukohad.
- 6.10. Projekti asendiplaanil esitada kõik olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.
- 6.11. Kajastada ehitusprojekti ehitustöödega kavandatavate kaevetööde teostamist vastavalt Viimsi Vallavolikogu määruse 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“ nõuetele.
- 6.12. Kajastada ehitusprojekti kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning vajadusel teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
- 6.13. Kajastada projektis, et ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus.
- 6.14. Rajatiste asukohavalikul ja projekteerimisel arvestada nende sobivust teiste ehitistega ja tagada, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ning võimaldaks hilisemalt teha nende hooldust ja remonti.
- 6.15. Hoone ja rajatiste asukoha valikul arvestada olemasolevate kaitsevöönditega ja muude piirangutega kinnistul.
- 6.16. Kajastada projektis pumpla seadmete (sh varutoite tagamise) täpne kirjeldus ning seadmete tehnilised parameetrid.
- 6.17. Pumpla hoone konstruktsioonide projekteerimisel ja seadmete valikul peab olema tagatud, et välisõhus leviv müra tase vastab keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetele ja selle tagamise lahendus peab olema projektis kajastatud.
- 6.18. Projekteeritud seadmete kogum peab vastama toodete ja seadmete osas kehtestatud keskkonna- tervise- ja ohutusnõuetele.
- 6.19. Hoonest välja ulatuvate tehnosüsteemide osade ja katusele projekteeritavate tehnoseadmete puhul näha ette varjestus, mis sobitub hoone arhitektuuriga ja ümbruskonnaga.

- 6.20. Projekteeritavatele ja ehitatavatele torustikule, mis hakkab paiknema olenevalt projekteerimise käigus konkreetsest trassi valikust, riigi- ja era kinnistutel, tuleb sõlmida kui nende rajatiste tulevasel omanikul, riigi- ja era kinnistute omanikega notariaalsed servituudi lepingud maade isikliku kasutusõigusega koormamiseks kasuks.

7. Nõuded projektile ja vormistusele

- 7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuleohutusnõuetele 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. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri.
- 7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topo-geodeetilisel alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.5. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud mahu, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
 - 7.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
 - 7.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
 - 7.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m.
 - 7.8.4. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
 - 7.8.5. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
 - 7.8.6. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. 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>
- 7.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

- 7.14. 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 lõikest 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 44

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Rohuneeme külas Väike-Ringtee pumbamaja kinnistule survetõstepumpla ja pumpla hoone 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)

Taavi Valgmäe
ehitus- ja kommunaalosakonna juhataja

Lisad: Lisa 1