**VIIMSI VALLAVALITSUS**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU**

Üksikelamu püstitamiseks Viimsi alevikus, Tulbiaia tee 3 detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Viimsi alevikus, Tulbiõie tee 5 kinnistul

14. jaanuar 2021

Lähtudes Margit Mutso poolt 17.12.2020 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2011002/14746 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 määran projekteerimistingimused Viimsi vallas, Viimsi alevikus, Tulbiõie tee 5 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

1. **Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Üksikelamu püstitamine

1. **Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75021250

Ametniku nimi: Jüri Kurba

Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna

peaspetsialist

1. **Taotluse andmed**

Liik: Margit Mutso projekteerimistingimuste taotlus

Number: 2011002/14746

Kuupäev: 17.12.2020

1. **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi alevikus, Tulbiõie tee 5

Katastritunnus:89001:010:0142

Krundi suurus**:** 1264 m²

Maasihtotstarve: elamumaa

1. **Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**
   1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2 ja lõike 4 punktid 2, 4 ja 8.
   2. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016 määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus.
   3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
   4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
   5. Viimsi Vallavolikogu 9.03.1999 otsusega nr 30 kehtestatud Viimsi alevikus, Tulbiaia tee 3 detailplaneering.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**
   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.

* 1. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:
     1. hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
     2. et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
     3. üldplaneeringus määratud tingimusi;
  2. EhS § 27 lõike 4 punkti 8 alusel täpsustatakse planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega. 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 Tulbi tee 3 arendusala ja Tulbiõie tee hoonestuse asukoha skeemi alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust. Kehtiva detailplaneeringu lahenduses on kogu elamualale kavandatud liikluspind, mis ei rahulda enam tänapäeva vajadusi. Teede laiendamine on võimalik ainult kinnistupiiride komplekse muudatusega ja teede maa-ala suurendamisega elamukinnistute arvelt. Planeeringuala krundijaotuse muudatused on avaliku huviga põhjendatud. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab parema tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal kui oleks detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Arendaja on nõus kompromissiga, et kinnistute arvu vähendamise arvelt luuakse vajaduspõhine liikluskorraldus ja osadele kinnistutele kavandatakse kaksikelamud (vastavalt Tulbi tee 3 arendusala ja Tulbiõie tee hoonestuse kavale – lisa skeem). EhS § 27 lõike 4 punkti 3 alusel täpsustatakse  kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Tulbiõie tee 5 kinnistul soovitakse üksikelamu paigutada lõunapoolse piiri suunas, et kinnistu põhjapoolse alal oleks võimalik parkida. 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 menetlu se 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 Tulbiõie tee 5 kinnistule üksikelamu püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

1. **Projekteerimistingimuste menetlus**
   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 ehitis 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.
2. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**
   1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
   2. Suurim lubatud ehitiste arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu.
   3. Asukoht: elamu asukoha valikul võtta aluseks lisa 1 skeem.
   4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: vastavalt detailplaneeringule 220 m².
   5. Kõrgus 7,7 m.
   6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
      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.
      2. Fassaadide viimistlus lahendada komplekselt kogu arendusalal.
   7. Katuse tüüp ja kalle: 0 kuni 20 kraadi.
      1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: Säilitada ja täiendada kõrghaljastust; minimaalselt 50% kinnistu pinnast peab olema haljastatud, kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
      2. Piirded: tee poolsel kinnistu piiril läbipaistev looduslikust materjalist ­– kõrgus kuni 1,2 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Jälgida; et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega.
      3. Parkimine korraldada omal kinnistul (sh külaliste parkimiskoht).
      4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatav laius on 4m.
   8. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuuringud; ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.
3. **Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks**
   1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
   2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
   3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
   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.
   5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
   6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
   7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimaliseerimisele naaberkinnistutele.
4. **Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad** 
   1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest.
   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 alusplaanil. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehnopind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
   3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
   4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutus asendiplaanile näidata vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
   5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruse plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia olemasolul (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
   6. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanil 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 uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevude tabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
   7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
   8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
   9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
5. **Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:**
   1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
   2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: Tulbi tee 3 ja Tulbiõie tee hoonestuse asukoha skeem.

Jüri Kurba Kaja Kuldkepp

ehitusvaldkonna peaspetsialist vanemspetsialist-arhitekt

6028820

kaja.kuldkepp@viimsivv.ee