

**VIIMSI VALLAVALITSUS
PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU**

**ehitise püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks
Muuga külas, Virna tn 8 kinnistul**

22.01.2020

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

PVC viihalli püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna
peaspetsialist

3. Taotluse andmed

Liik: Juss Jäger projekteerimistingimuste taotlus
Number: 1911002/12276
Kuupäev: 16.12.2020

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Muuga küla, Virna tn 8
Katastritunnus: 89012:001:0220
Krundi suurus: 28255 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõike 2 ja lõige 4 punkt 2.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016 määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 5.5. Viimsi Vallavalitsuse 11.06.2002 korraldusega nr 114 kehtestatud Muuga sadama lääneosa detailplaneering.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. 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 ilmnunud 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.

- 6.2. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:
- 6.2.1. hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
 - 6.2.2. et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
 - 6.2.3. üldplaneeringus määratud tingimusi;
- 6.3. EhS § 27 lõike 4 punkti 3 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Juss Jäger esitas projekteerimistingimuste taotluse Muuga külas, Virna tn 8 kinnistule viilhalli püstitamiseks detailplaneeringu olemasolul. Viimsi Vallavalitsuse 11.06.2002 korraldusega nr 114 kehtestati Muuga sadama lääneosa detailplaneering, millega määrati ehitusõigused alal paiknevale Virna tn 8 kinnistule. Detailplaneering määrab Virna tn 8 tootmiskäigu sihtotstarbega kinnistu täisehituse protsendiks 70 ja hoone kõrguseks 15 m. Lubatud on rajada kuni 100 ehitist. Soovitakse hoone suurima lubatud kõrguse muutmist, mis tuleneb hoone otstarbekamast ruumikasutusest. Detailplaneeringu järgselt on lubatav hoone kõrgus 15 m. Planeeritavas laohoones soovib omanik ladustada materjali ladustamiskõrgusega 6 m. Kuna tegemist on PVC halliga, siis seinte ääres nõutud kõrguse tagamiseks on vaja katuse hari viia kõrgusele 16,3 m. Sellest tulenevalt on vajalik suurendada hoone kõrgust 10% ulatuses detailplaneeringujärgse suurima hoone kõrgusega võrreldes. Käesoleva muudatusega seoses suureneb detailplaneeringuga kehtestatud kõrgus 1,5 m võrra ning uueks hoone suurimaks kõrguseks lubatakse 16,5 m. Seega jääb hoone kõrguse suurendamine EhS § 27 lõike 4 punktis 3 lubatud piiridesse.
- 6.4. EhS § 31 lõike 1 kohaselt peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusloa võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitusloa 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. Ehitusloa on tegevusloa 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; 3) 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 Virna tn 8 kinnistule viihalli püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

7. Projekteerimistingimuste menetlus

7.1. 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 ehitise 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. Avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi Vallavalitsuse veebilehel. Eelnõu ja eskiis on tutvumiseks kättesaadav ka Viimsi Vallavalitsuse administratiivhoones Nelgi tee 1, Viimsi alevik.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: viihall-ladu.
- 8.2. Suurim lubatud ehitiste arv maa-alal: kinnistule võib püstitada detailplaneeringu alusel kuni 100 ehitist. Antud projekteerimistingimustega käsitletakse ühte hoonet.
- 8.3. Asukoht: Hoone paigutamisel lähtutakse tuleohutusnõuetest ja detailplaneeringu põhijoonisest
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: 19778 m².
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast 16,5 m.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.6.1. Fassaadide viimistlus vastavalt tüüplahendusele: välispiirde matrjal PVC
 - 8.6.2. Katuse tüüp ja kalle: kaldkatuse vastavalt viihalli tüüplahendusele.
- 8.7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.7.1. Piirded: rajamine pole kohustuslik, kõrgusele nõudeid ei esitata.
 - 8.7.2. Parkimine korraldada omal kinnistul.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 9.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 9.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistuiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.

- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimaliseerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 10.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest.
- 10.2. 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 alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehнопind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
- 10.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 10.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutus asendiplaanile näidata vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 10.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruse plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia olemasolul (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 10.6. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnotrasside asukohad ja kooskõlastada need trasside valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geoaluse koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

11. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 11.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 11.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

/allkirjastatud digitaalselt/

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Kuldkepp
vanemspetsialist-arhitekt
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee