

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

ehitise püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks
Pringi külas, Metsaveere tee 3 kinnistul

9.10.2019

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

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

Taotluse andmed

Liik	Viire Ernesaks projekteerimistingimuste taotlus
Number	1911002/09108
Kuupäev	18.09.2019

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Harjumaa, Viimsi vald, Pringi küla, Metsaveere tee 3

Katastritunnus: 89002:006:0170

Krundide suurus: 937 m²

Maasihtotstarve: elamumaa.

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering, ehitusseadustiku § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ning lõige 4 punkt 2. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016.a määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus ning Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"

Metsaveere tee 3 kinnistu Pringi külas asub alal, mille ehitusõigus on määratud Viimsi Vallavolikogu 8.04.1997 otsusega nr 106 on kehtestatud Pringi külas, AÜ Männi detailplaneering.

Vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringule asub Metsaveere tee 3 kinnistu väikeelamute maal

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel soovitakse hoonestusala suurendada 5% ja nihutada 10% Metsaveere tee 5 kinnistu poole. Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on detailplaneeringu lahenduses hoonestusalasse jääva kahe tammepuu säilitamine. Projekteerimistingimuste andmine võimaldab kinnistut

optimaalsemalt kasutada, säilitades detailplaneeringu põhilahenduse, s.t taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;

Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering, käesolevad projekteerimistingimused, Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016.a määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärusega ning Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning Eesti standarditest EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“. Tagada hoones nõuetekohane tervislik sisekliima.

Arhitektuursed nõuded:

Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist, krohvi või fassaadiplaati. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.

Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi võib asendiplaani osas hoone kavandamisel aluseks võtta.

Hoone kasutamise otstarve – üksikelamu.

- Kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu.
- Elamu minimaalse lubatud kauguse määramisel krundi piiridest arvestada tuleohutusnõudeid, kehtivat detailplaneeringut ja projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi asendiskeemi.
- Suurim lubatav ehitisalune pind kinnistul on 234 m².
- Elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m.
- Katuse tüüp ja kalle: kaldkatvus, sobituv naaberhoonestuse katusekalletega.
- Haljastus: Säilitada ja täiendada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- Piirded: Tee poolisel kinnistu piiril hõre puitlippaed. Piirdeaia kõrgus H max = 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirete kavandamisel jälgida, et teede äärsed piirded oleks võimalikult ühtse kujundusega. Piirdeaed võib paikneda krundi piiril või piirist seespool.
- Parkimine korraldada omal kinnistul.
- Vajadusel teostada ehitusuuringud. Soovitav on teostada radooniuringud.

Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks:

- Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistust sisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt, mis on allkirjastatud pädeva projekteerija poolt. Lisada taotlusesse torustikud eraldi ehitistena (teatisekohustuslikud).
- Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimaliseerimisele naaberkinnistutele.

Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad:

- Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.

- Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, läbipääsu servituudi ala, projekteeritud hoone(te) tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehнопind, üldkasutatav pind, ehitise maht). Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- Näidata liikluse, sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 -1:50.
- 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“. Maamõõdu ettevõtte poolt koostatud topo-geodeetiline töö tuleb esitada toimikuna paber kandjal ja joonis lisaks CD-l valla keskkonna- ja planeerimisosakonnale enne ehitusloa taotluse esitamist.
- Ehitusseadustiku § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusloa. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

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

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist
ehitus- ja kommunaalosakond

/allkirjastatud digitaalselt/
Kaja Kuldkepp
vanemspetsialist arhitekt
ehitus- ja kommunaalosakond
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee