



## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

### OTSUS

Viimsi

august 2024

Projekteerimistingimused Eha tee 19 kinnistul  
kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 02.07.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05316, mille eesmärgiks on Kelvingi külas Eha tee 19 kinnistule kehtiva detailplaneeringu hoonestusala nihutada 10%. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Kelvingi külas Eha tee 19 kinnistule detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused.

#### 1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Detailplaneering „Uus-Rohuneeme DP“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 11.05.1999 korraldusega nr 72.
- 1.3. Detailplaneering „Kelvingi küla DP korrektuur“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.05.1999.
- 1.4. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.5. 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, Kelvingi küla, Eha tee 19

Katastritunnus: 89001:021:0150

Krundi pindala: 1636 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

#### 3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.
- 3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

- 3.4. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringu täpsustamiseks – hoonestusala nihutamine 10% ulatuses Viimsi Metskond 322 suunas. Kuivõrd detailplaneeringu joonisel on käsitletud kinnistute vahelist 15 m kuja detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud tuleohutuse nõuete järgi, on projekteerimistingimuste koostamisel arvestatud 10% ulatuses hoonestusala nihutamist 15 m kuja peale, kuivõrd suurendatava hoonestusalal on olemasolev abihoone (EHR kood 121422538). Seega nihutatakse projekteerimistingimuste alusel Eha tee 19 kinnistu hoonestusala Viimsi Metskond 322 kinnistu suunas, mis arvestab asjaoluga, et Eha tee 9 kinnistul asuv olemasolev abihoone juba paikneb sellel kaugusel (detailplaneeringu hoonestusalast väljaspool). Hoonestusala nihutamise tulemusel on tagatud kehtivatele tuleohutusnõuetele vastavad tuleohutuskujad, st minimaalselt 8 m erinevatel kinnistutel asuvate hoonete vahel.
- 3.5. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu ehitisregistri koodiga 120575787 ja abihoone ehitisregistri koodiga 121422538.
- 3.6. Kinnistud on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega. Eha tee 19 kinnistule ulatub elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin 1-20kV), mis paikneb osaliselt suurendatavas hoonestusallas.
- 3.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

#### 4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Eha tee 19 kinnistu ning naaberkinnistute Eha tee 17 ja Eha tee 21 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Imatra Elekter AS ja AS Viimsi Vesi.
- 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 19.07.2024 ajalehes „Harju Elu“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

#### 5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.2. Hoonestusala: vastavalt lisa 1 asendiskeemile.
- 5.3. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.4. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 5.5.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma piirkonna looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
  - 5.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadiviimistluses on lubatud puitlaudis, looduskivi, betoon, krohv, klaas, fassaadiplaat (tsementkiudplaat, alumiiniumkomposiitplaat).
  - 5.5.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.6. Katuse tüüp: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.

- 5.8. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 5.9. Päikesepaneelide või -kollektorite lisamisel katusele paigutada nad grupeeritult ja ühel sirgjoonel. Võimaluse korral eelistada lahendust, kus päikesepaneelid moodustavad samaaegselt ka katusekatte, mitte eraldi lisatuna seadmetena katusekatte peale. Hoone fassaadidele päikesepaneelide või -kollektorite paigutamine on keelatud (va innovaatilised lahendused, kus päikesepaneelid ja fassaadikattematerjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.
- 5.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond.

## 6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 6.2. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.3. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.
- 6.4. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale 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. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, 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.
- 7.5. Topo-geodeetilise alusplaani 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 alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, 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. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 7.8.3. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusesse teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, möötmel jms.
- 7.8.4. Kinnistusesse tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaan. 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, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehitisregistri 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 EhS § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Kelvingi külas Eha tee 19 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.
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 saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:

Lisa 1 – asendiskeem