



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Halli tee 2 kinnistule ajutise viihalli püstitamiseks

Viimsi

mai 2023

Lähtudes Proland Ehituse OÜ poolt 17.04.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/03485 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 4 ja ehitusseadustiku § 26 ning Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121 ja 15.03.2023 korralduse nr 79, määrata Viimsi vallas, Viimsi alevikus, Halli tee 2 kinnistule projekteerimistingimused ajutise viihalli püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Telefon: 602 8800  
E-post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)  
Ametniku nimi: Enel Valli  
Ametniku ametinimetus: ehitusteenistuse juhataja

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Halli tee 2  
Katastritunnus: 89001:010:0487  
Krundi suurus: 2192 m<sup>2</sup>  
Maasihotstarve: tootmismaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 4.
- 3.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).

**4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**

- 4.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 4 ei ole ajutise hoone püstitamiseks vaja detailplaneeringut koostada.
- 4.2. 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.
- 4.3. Vastavalt EhS § 3 lõikele 4 on ajutine ehitus lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitus, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.
- 4.4. Kinnistu on koormatud trasside servituudiga ja olemasoleva kraavi servituudiga.
- 4.5. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4.6. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud kergetööstuse juhtotstarbega maal.

## 5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Halli tee 2 kinnistu ja naaberkinnistute Halli tee 4 ja Vehema tee 6 omanikud.
- 5.2. 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.
- 5.3. 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.
- 5.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 26.05.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 5.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## 6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: muu laohoone.
- 6.2. Asukoht: lubatud ehitusala on näidatud asendiskeemil lisa 1.
- 6.3. Lubatud suurim ehitisealune pind 300 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: hoone lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8 m.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 6.5.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärasest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest hoonetest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  - 6.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone.
  - 6.5.3. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms.
  - 6.5.4. Katuse tüüp: piirkonda sobituv.
  - 6.5.5. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, vastupidavuse ja kestvuse.
  - 6.5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 6.5.7. Rajada kõrghaljastust Vehema tee poole. Võimalusel näha ette tamme, harilikku pööki, künnapuud, mäнди, lehist, hobukastani, pärna, pähklipuud või teisti väärtuslike puuliike. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või põõsa vorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Istutus lahendada projektiraames. Istikud istutada üle kinnistu hajutatult.
  - 6.5.8. Piirded – olemasolev.

## 7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 7.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.5. Koos ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.6. Soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaaadi välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

## 8. Nõuded projektile ja vormistusele

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 8.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 8.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumialalüüs.
- 8.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 8.5. Topo-geodeetilisel alusplaani peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 8.6. 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.
- 8.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
  - 8.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
  - 8.7.2. Parkimiskohtade arv – vähemalt 10 parkimiskohta.
- 8.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 8.11. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
- 8.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.13. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 8.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.
- 8.15. Mitte arvestada projekteerimistingimuste juurde lisatud hoonestusalaga.

## 9. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine

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

(allkirjastatud digitaalselt)

**Enel Valli**  
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

**Reet Viigipuu**  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad: Lisa 1 - asendiskeem