

**EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND****OTSUS**

Viimsi

oktoober 2024

Projekteerimistingimused Hundiuru tee 9  
kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Viimsi vallavalitsusele on esitatud 12.08.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06301, mille eesmärgiks on Leppneeme külas Hundiuru tee 9 kinnistule püstitada üksikelamu. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Leppneeme külas Hundiuru tee 9 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andmise alused**

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.3. 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, Leppneeme küla, Hundiuru tee 9

Katastritunnus: 89001:003:0961

Krundi pindala: 4664 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused**

- 3.1. 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.
- 3.2. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 3.3. Projekteerimistingimused on taotletud üksikelamu projekteerimiseks. Kuivõrd Viimsi vallavalitsus on 04.07.2019 väljastanud Hundiuru tee 9 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks, mille ehitisealune pind on kuni 300 m<sup>2</sup> põhjendusega, et selle määramisel on arvestatud ümbritsevate elamute/suvilate ehitisealuseid pindasid. Koostatavate projekteerimistingimuste menetluse raames on ehitisealuse pinna määramisel võetud arvesse kinnistu omaniku poolt esitatud taotluses märgitud ehitisealuse pinna soov ning piirkonnas kehtestatud detailplaneeringuid, mis määravad maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kuni 350 m<sup>2</sup>.
- 3.4. Ehitisregistri andmetel on kinnistul elamu ehitisregistri koodiga 116064757, saun ehitisregistri koodiga 116064758, kuur ehitisregistri koodiga 116064760, kelder ehitisregistri koodiga 116064762, kuur ehitisregistri koodiga 116064764 ja abihoone

ehitisregistri koodiga 121336433. Olemasoleva elamu lammutusprojekt esitada hiljemalt koos uue ehitusloa taotlusega.

- 3.5. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude kaitsevöönditega.
- 3.6. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

#### 4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Hundiuru tee 9 kinnistu ning naaberkinnistute Hundiuru tee 7, Leppneeme tee 75//Kuusiku, Mäelaane, Väike-Mäe, Vana-Niidi ja Uuetoa omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS.
- 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 20.09.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ 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: 1.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 5.3. Ehitisealune pind: kuni 350 m<sup>2</sup>.
- 5.4. Kõrgus: kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast.
- 5.5. Kaugus naaberkinnistutest: hoone võib paikneda mitte lähemal kui 7,5 m kinnistu piirist.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma piirkonna looduslikust eripärasest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
  - 5.6.2. 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).
  - 5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekkprofiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning välise risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.7. Katuse tüüp: lame- või kaldkatuse.
- 5.8. Katuse kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.9. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 5.10.1. Enne hoonele ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
  - 5.10.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
  - 5.10.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.11. Piirdeid: piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Piirdeaia paigutamisel tänavaga külgnevale piirile arvestada lumevaalutamise vajadusega ja

paigutada piirdeaed sõiduteest vähemalt 2 m kaugusele ning vee- ja kanalisatsiooni trassidest vähemalt 1 m hoone poole. Keelatud on ehitada läbipaistmatu massiivne piirdeaed ja massiivselt mõjuv piirdeaed. Läbipaistvus peab olema otsevaatest tagatud 20-30% ulatuses.

- 5.12. 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.
- 5.13. 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.
- 5.14. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond.
- 5.15. Projekteerimistingimuste taotlusel esitatud eskiisiga ei arvestata.

## 6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa mürastr tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.8. 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 (sh piirdeaed) 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 alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.5. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus mõõdistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. 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.

- 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.
- 7.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 7.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
- 7.8.4. Kui jalgvärv projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahaõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
- 7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee kate servani rajada teekattega samaväärsse või kõrgema järgu katendiga.
- 7.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 7.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede kate lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 7.8.8. Kinnistustisese 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, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes 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 § 26 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 Leppneeme külas Hundiuru tee 9 kinnistul üksikelamu püstitamiseks.
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