



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Kähriku tee 43 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

07. september 2022

Lähtudes Jaanus Koni poolt 17.08.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/09901 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5, määrän Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Kähriku tee 43 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Telefon: 602 8800
E-post: info@viimsivv.ee
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

3. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/09901
Kuupäev: 17.08.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Kähriku tee 43
Katastritunnus: 89001:010:2129
Krundi suurus: 2249 m²
Maasihtotstarve: maatulundusmaa 70%, elamumaa 30%

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 5.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 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".

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Käsitletav kinnistu **ei asu** Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering. Küll aga on alal tavapärased ja iseloomulikud tiheasustusala tunnused ning varasemalt on alal kehtinud detailplaneering.
- 6.2. PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.
- 6.3. 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.
- 6.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Sellest tulenevalt ei ole vallavalitsusel võimalik esitatud taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi ka ehitusloakohustuslikele abihoonetele.
- 6.5. Haabneeme alevikus, Kähriku tee 43 maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 2249 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamute juhtotstarbega maal. Ehitusloa taotlemise hetkel peab maa sihtotstarve olema 100 % elamumaa.
- 6.6. Viimsi Vallavolikogu 18.jaanuari 2022 nr 5 otsusega tunnistati osaliselt kehtetuks Kase maaüksuse detailplaneering Kähriku tee 23, Kähriku tee 25, Kähriku tee 39, Kähriku tee 43, Nõmme tee 9, Palumetsa tee 10 kinnistute osas ja Palumetsa tee 11 tehnoorkude liitumise ja mahaõidu osas.
- 6.7. Kinnistu kasuks on seatud Salumetsa tee 9 kinnistule teede, tehnorajatiste ja trasside servituudid.
- 6.8. Kinnistu on kaetud kõrghaljastusega.
- 6.9. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

7. Kaasamine

- 7.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Kähriku tee 39, Kähriku tee 37, Kähriku tee 37a, Kähriku tee 41a, Kähriku tee 41, Salumetsa tee 9, Salumetsa tee 10, Nurme tee 38, Krillimäe tee 2 // Viimsi metskond 79 ja Kähriku tee omanikud.
- 7.2. 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata,

teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe elamu ja ühe abihoone. Abihoone püstitamiseks tuleb taotleda eraldi projekteerimistingimused, kui selle kõrgus on üle 5 m ja ehitusalune pind üle 60 m².
- 8.3. Asukoht: uute hoone püstitamisel lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist - Lisa 1. Mitte arvestada projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi. Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule võib üksikelamu kaugus kinnistu piiridest olla minimaalselt 7,5 m. Uus abihoone võib asuda minimaalselt 5 m kaugusel kinnistu piirist.
- 8.4. Suurim lubatud ehitusalune pind kinnistul on 20 % ehk 450 m² (sh. ka alla 20 m² abihooned /varjualused jm rajatised). Eluhoone lubatud hoonealune pind on 300 m².
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 m. Uue abihoone võib ilma uute projekteerimistingimusteta rajada ühekorruselisena ja kuni 5 m kõrgusega.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
 - 8.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.
 - 8.6.3. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 8.7. Katuse tüüp: parapettidega lamekatust.
- 8.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 8.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.9.1. Säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnaga.
 - 8.9.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole elamuehituses lubatud.
- 8.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 9.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi 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 kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.

- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projektile ja vormistusele

- 10.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 10.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“ nõuetele.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaanel peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud 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 uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.6. 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, tehnilised näitajad, prügikonteineri asukoht ja lahendatud liiklus ja parkimine. Parkimine korraldada oma kinnistul. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 10.7. Asendiplaanil näidata perspektiivne väljaehitatav juurdepääs Kähriku teelt läbi Kähriku tee 41a ja 37a kinnistute. Juurdepääs läbi Salumetsa tee 9 kinnistu näidata ajutisena.
- 10.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaanel esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 10.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 10.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 10.11. Ehitusloa taotlus teha ehtisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.13. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 10.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

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.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Reet Viigipuu
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:

Lisa 1 - asendiskeem

Lisa 2 - illustratsioon