



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Kauri tee 2 ühiskanaliseerimise reoveepumpla paistitamiseks**

Viimsi

august 2023

Lähtudes Mihkel Hiie laid poolt 27.07.2023 esitatud projekteeerimistingimuste taotlusest nr 2311002/06391 ja 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, Äigrumäe külas, Kauri tee 2 kinnistule projekteeerimistingimused ühiskanaliseerimise reoveepumpla paistitamiseks.

1. Projekteeerimistingimuste andja

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

2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Kauri tee 2
Katastritunnus: 89001:010:1917
Kruundi suurus: 235 m²
Maa sihtotstarve: tootmismaa 100%

3. Projekteeerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 3.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4.
- 3.2. Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997 otsusega nr 255 kehtestatud Loigu-25 detailplaneering.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering " Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (edaspidi miljööväärtuste teemaplaneering).

4. Projekteeerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 4.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone koostamiseks projekteeerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 4.2. Kehtivas planeeringus on käsitletud ainult eluhoonete ehitusõigust. Maapealsete tehnorajatistele vajalikke ehitusõiguseid ei ole detailplaneeringus välja toodud.
- 4.3. Kinnistu asub üldplaneeringu järgi tööstuse ja ladude maal.
- 4.4. Kinnistul ei ole miljööväärtuste teemaplaneeringu järgi piiranguid. Linnistule ulatub looduskaitseline kitsendus - III kategooria kaitsealune liik *Crex crex* (rukkirääk).
- 4.5. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Kauri tee 2, Kauri tee 1, Kauri tee 4, Kauri tee ja Suur-Põldma omanikud.
- 5.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses Keskkonnaamet, Viimsi Vesi AS ja Telia AS.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 25.08.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Viimsi Vallavalitsuse veebilehel 28.08.2023.
- 5.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: muu erihoone (12749).
- 6.2. Asukoht: lubatud ehitusala on näidatud asendiskeemil lisa 1.
- 6.3. Suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 100 m².
- 6.4. Kõrgus ja sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 4 m ja sügavus kuni 4 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 elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
 - 6.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.
 - 6.5.3. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms.
- 6.6. Katuse tüüp: lamekatuse.
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 6.8.1. Rajada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
 - 6.8.2. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud kraavi pervel ja selle läheduses.
- 6.9. Piirded: piirded ei ole lubatud.

7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajalt 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.
- 7.5. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.6. Koos ehitusloa taotlusega esitada kinnistuisestest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.

- 7.7. Soojustavastuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.8. Soojustavastuste projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa mürist tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojustavastuste asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.

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. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoõrkude, 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.
- 8.4. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoõrkude 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 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.
- 8.5. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid, ja piiranguvõõndid, projekteeritud hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata haljastuse ja heakorralahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid. Näidata hoone kaugus teekattest ja varem projekteeritud sidekanalisatsiooni trassist.
- 8.6. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri määruses nr 34 § 23 lg 9. Näidata ka varem projekteeritud tee vertikaalplaneerimine ja varem projekteeritud kraav koos nõlvadega.
- 8.7. Koos Kauri tee 2 projektiga tuleb lahendada ka Kauri tee kinnistul projekteeritavast hoonest põhjas paikneva kraavi torutamine. Torutamisel kasutada ühte min Ø 800 mm toru. Vajadusel tuleb rajada kaldakindlustus.
- 8.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
 - 8.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul ja näha ette vähemalt 1 parkimiskoht.
 - 8.8.2. Avatäited ei tohi avatud asendis ulatuda kinnistu piirist väljapoole
 - 8.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ja maksimaalne laius sõltuvalt ehitise eripärast ja vajadustest.
 - 8.8.4. Kui mahasõidu laius ületab 5,0 m näha ette liikluskorraldus parkimise piiramiseks.
 - 8.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee kätte servani rajada teekattega vähemalt samaväärse katendiga.
 - 8.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
 - 8.8.7. Mahasõit rajada Kauri teele.
Kinnistult mitte juhtida sademevett transpordimaale.
 - 8.8.8. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustest teede kätte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, vertikaalne lahendus, ristlõige, mõõtmed jmt.
- 8.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoõrkude koondplaani.
- 8.10. Asendiplaan ja koondplaanel esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.

- 8.11. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.12. 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. Lõikel näidata olemasolev, varem projekteeritud ja projekteeritud maapind.
- 8.13. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri 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>.
- 8.14. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.15. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.
- 8.16. Mitte arvestada projekteerimistingimuste juurde lisatud ehitusprojektiga.

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