



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Kesk-Kaare tee 42 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

detsember 2022

Lähtudes Inno Vanaselja poolt 06.10.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/11802 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4, määrab Viimsi vallas, Pärnamäe külas, Kesk-Kaare tee 42 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andja**

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

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 42  
Katastritunnus: 89001:001:1999  
Kruundi suurus: 1408 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5.
- 3.2. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lg 1, lg 2, lg 3, lg 4.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

**4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**

- 4.1. 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 asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 (edaspidi

- üldplaneering)) määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 4.2. 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.
  - 4.3. 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. Vastavalt EhS § 26 lõikele 3 arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud tingimusi. Projekteerimistingimused ei tohi olla vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
  - 4.4. Pärnamäe külas, Kesk-Kaare tee 42 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1408 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamute juhtotstarbega maal. Kinnistu on hoonestamata. Kinnistu kolm naaberkinnistut on hoonestatud.
  - 4.5. Projekteerimistingimuste koostamisel on arvestatud projekteerimistingimuste taotlusele lisatud linnaehituslikku analüüsi. Projekteerimistingimuste koostamisel ei ole arvestatud taotlusele lisatud asendiskeemi.
  - 4.6. 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 kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Kesk-Kaare tee 44, Väike-Kaare tee 43, Väike-Kaare tee 41, Väike-Kaare tee 39 ja Kesk-Kaare tee 40 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. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

## 6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.2. Asukoht: elamu peab asuma asendiskeemil Lisas 1 näidatud ehitusalas. Ehitusala määramisel on lähtutud väljakujunenud ehitusjoonest ja naaberkinnistutel kehtivatest detailplaneeringutest. Krundi täisehituse protsent on maksimaalselt 20%.
- 6.3. Üksikelamu suurim ehitusalune pind 281 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 m.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 6.5.1. 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.

- 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. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 6.6. Katuse tüüp: piirkonda sobituv 20°...40° kaldkatuse, ühekorruselise hoone või hooneosa puhul on lubatud osaliselt kasutada lamekatust.
- 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. Kinnistu iga 300 m<sup>2</sup> kohta istutada vähemalt 1 puu. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või põõsa vorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istutus lahendada projektiraames. Istikud istutada üle kinnistu hajutatult.
- 6.9. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks arhitektuursel sobivusel naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult sarnased; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole elamuehituses lubatud.
- 6.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud.

## **7. Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks**

- 7.1. Kõikide tehnoorkude 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. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid 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 üldplaneeringutele.
- 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 (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 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 number.
- 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 alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale 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, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid. Maapinna tõstmisel koostada vertikaalplaneerimise projekt.
- 8.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
  - 8.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
  - 8.7.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
  - 8.7.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
  - 8.7.4. Kui jalgvärav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
  - 8.7.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
  - 8.7.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 8.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan 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 mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 8.11. Ehitusloa taotlus teha 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.

## **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.
- 9.3. Käesolevad projekteerimistingimused tunnistavad kehtetuks 9. novembril 2021 välja antud projekteerimistingimused Kesk-Kaare tee 42 üksikelamu püstitamiseks.

Jüri Kurba  
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Reet Viigipuu  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:  
Lisa 1 - asendiskeem