



EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

august 2024

Projekteerimistingimused Lasti tee 9 kinnistule
detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 20.06.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05023 eesmärgiga Muuga külas Lasti tee 9 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendada. 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 Muuga külas Lasti tee 9 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Detailplaneering „Tõnni-Uuetoa Taganõmme“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.03.2011 otsusega nr 155 (edaspidi detailplaneering).
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Muuga küla, Lasti tee 9

Katastritunnus: 89001:010:3603

Krundi pindala: 8829 m²

Maa sihtotstarve: ärimaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.
- 3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud äri- ja büroohonete juhtotstarbega maal. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendamiseks ca 400 m² võrra kinnistu kagu suunal ning projekteeritava hoone kasutusotstarbe muutmiseks 10% ulatuses büroohoone kasutusotstarbeks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olnud anda krundile ehitusõigus äri- ja

büroohoone ehitamiseks, millest tulenevalt ei ole vajalik detailplaneeringuga lubatud hoone kasutusotstarbe muutmine, sest osaline büroohoone võimalikkus on juba tagatud. Detailplaneeringu seletuskirja p 3.1 sätestab järgmist: ärimaa krundil on detailplaneeringuga antud ehitusõigus kahele laohoonele, mida seob omavahel kontoriplakk. Kahest hoonest moodustuva kompleksi võib ehitada ka etapiliselt. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud planeeritav kontoriploki osa. Kuivõrd kontoriploki osa on mõõtkettidega sidumata alaga, mille pindala ja asukohta eesmärk ei ole määratud, on tegemist tingliku alaga, mida saab hoonestusala sees ümber paigutada. Tulenevalt sellest, et kontoriploki osa võib hoone liigendatust ja väljanägemist mõjutada, lisatakse projekteerimistingimustesse nõue kahe laohoone vaheline osa mahuliselt ja materjalidega liigendada ka juhul, kui hoone kontoriosa asukoht ei ole kahe laohoone vahel. Selle eesmärk on vähendada hoone potentsiaalselt suuremahulist ja monotoonselt mõjuvat välisilmet ning liigendatud lahenduste abil hoonet tunnetuslikult väiksemaks muuta.

Hoonestusala suurus on detailplaneeringu põhijoonisel mõõtes 4696,3 m², millest 10% on 469,6 m². Projekteerimistingimustega suurendatakse hoonestusala 461,3 m² võrra kinnistu kagu suunal (detailplaneeringuga määratud hoonestusala 19 m).

Hoonestusala muutmine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Lasti tee 9 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodud erisustele.

3.4. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

3.5. Kinnistu on koormatud järgmised kitsendustega: surveeadme kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd.

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 Lasti tee 9 kinnistu ning naaberkinnistute Lasti tee 9a, Lasti tee 3, Lasti tee L2 ja Taganõmme omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, AS Liwathon E.O.S, Elering AS ja Maaamet.

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 23.08.2024 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: vastavalt detailplaneeringule.

5.2. Hoone kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule. Lubatud on laohoone ja kontoriplakk (äri- ja büroohoone osa).

5.3. Hoonestusala: vastavalt lisa 1 asendiskeemile ja projekteerimistingimuste p 5.9.1. Projekteerimistingimustega suurendatud hoonestusala on lubatud projekteerida konsoolne hoonemaht. Konsoolse osa all on kohustuslik tagada avatud ruum (välisseintega mitte piiratud) detailplaneeringuga määratud manööverdamisala säilitamiseks, st maapinnaga ühenduses oleva hoone osas jääb kehtima detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Konsoolse hoonemahu alla jääva avatud osa puhas kõrgus peab olema vähemalt 4,5 m sõidetava katendi tasapinnast (st minimaalselt 4,5 m maapinna katendist kuni hoone konsoolse osa alla jääva kõige madalama punktini). Keelatud on konsoolse hooneosa hilisem kinniehitamine (sh osaline seintega varjestamine jmt).

- 5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: vastavalt detailplaneeringule. Hoonestusala suurendamisest ja hoone bürooploki võimalikust eraldi ehitamisest tulenevalt täiendavad tingimused: võtta kasutusele arhitektuurilised meetmed, et laohoone osade vahel tekitada mahtude liigendust ruumiliselt (nt osaline tagasiaste vmt) ja tasapinnaliselt (viimistlusmaterjalidega). Eesmärk on vähendada suure hoonemahu monotoonset lahendust – arhitektuuri lahendus peab visuaalselt ja tunnetuslikult hoone suurt mahtu liigendama ja vähendama.
- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 5.9.1. 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.
 - 5.9.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
 - 5.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.10. Piirded: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.11. Hoone katusel ja fassaadil olevatele tehnoseadmetele näha ette varjestus (sh katusele paigutatavatele tehnoseadmetele).
- 5.12. 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).
- 5.13. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

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 hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.

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.
- 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimustööde 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 vastavalt standardile EVS 843:2016.
- 7.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 7.8.3. Juurdepääs transpordimaal lahendada vastavalt detailplaneeringule. Juurdepääsutee laius transpordimaal minimaalselt 3,5 m tagamaks teenindus- ja päästesõidukite ligipääs kinnistule.
- 7.8.4. Kui jalgvärvav projekteeritakse autovärvavast erinevasse asukohta tuleb transpordimaale rajada ühendus olemasoleva jalgteega.
- 7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada Lasti tee teekattega samaväärse 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 katte 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 tehnovõrkude koondplaani. 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 möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. 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>
- 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 § 27 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 Pärnamäe külas Lasti tee 9 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.
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 saada.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:

Lisa 1 – asendiskeem