

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND**OTSUS**

Viimsi

veebruar 2024

Projekteerimistingimused Loigu 25
detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 24.11.2023 projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/09508, mille eesmärgiks on Äigrumäe külas Hauka tee 4, Kiivitaja tee 1, Peoleo tee 9, Peoleo tee 13, Räägu tee 1, Tsirgu tee 12 ja Tsirgu tee 14 krundijaotuste ja hoonestusala täpsustamine. 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 eelnevalt loetletud kinnistutele detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Detailplaneering „Loigu 25“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997 otsusega nr 255.
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.4. 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: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Hauka tee 4

Katastritunnus: 89001:010:7060

Kinnistu pindala: 1919 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Kiivitaja tee 1

Katastritunnus: 89001:010:7040

Kinnistu pindala: 1850 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Peoleo tee 9

Katastritunnus: 89001:010:3212

Kinnistu pindala: 1050 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Peoleo tee 13

Katastritunnus: 89001:010:3216

Kinnistu pindala: 1032 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Räägu tee 1

Katastritunnus: 89001:010:3206

Kinnistu pindala: 863 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Tsirgu tee 12

Katastritunnus: 89001:010:3298

Kinnistu pindala: 930 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Tsirgu tee 14

Katastritunnus: 89001:010:3299

Kinnistu pindala: 934 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 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 möödunud 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. Kinnistud asuvad üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 3.4. Projekteerimistingimused on taotletud krundijaotuste ja hoonestusalade täpsustamiseks.
- 3.5. Ehitisregistri andmetel on projekteerimistingimustega käsitletavad kinnistud hoonestamata.
- 3.6. Kinnistud Hauka tee 4 ja Kiivitaja tee 1 on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõndiga. Kinnistud Peoleo tee 9, Peoleo tee 13, Räägu tee 1, Tsirgu tee 12 ja Tsirgu tee 14 on III kategooria kaitsealuste liikide ja kivististe (Crex crex - rukkirääk) piiranguvõõndis.
- 3.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuse avaldamiseks taotluses olevate kinnistute Hauka tee 4, Kiivitaja tee 1, Peoleo tee 9, Peoleo tee 13, Räägu tee 1, Tsirgu tee 12 ja Tsirgu tee 14 omanik ning naaberkinnistute Vokki, Käo tee 3 ja Hauka tee 6 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet ja AS Viimsi Vesi.
- 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 kulusi 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 09.02.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avaliku huvi korral viiakse läbi avalik arutelu.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.3. Hoonestusala: lubatud on detailplaneeringuga määratud ehitusala muuta 10% (EhS § 27 lg 4 p 2), st tuldakartva hoone puhul 7,5 m asemel 6,75 m kinnistu piirist (eeldusel, et on täidetud vastavus kehtivatele tuleohutusnormidele). Tuldakartava hoone puhul vastavalt detailplaneeringule 5 m kinnistu piirist. Hoonestusala kinnistu tänavapoolsest piirist vastavalt detailplaneeringule 5 m.
- 5.4. Kinnistu täisehitusprotsent: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.5. Kõrgus: kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast (kõrgus arvestatult vahetult ümbritseva olemasoleva maapinna aritmeetilisest keskmisest).
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma piirkonna looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
- 5.6.2. Fassaadid: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamise ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 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. 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.
- 5.9.2. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.10. Piirdeaiaid: vastavalt detailplaneeringule. Piirdeaia paigutamisel tänavaga külgnevale piirile arvestada lumevaalutamise vajadusega ja paigutada piirdeaed teekattest (sh kõnnitee) vähemalt 2 m kaugusele ning vee- ja kanalisatsiooni trassidest vähemalt 1 m hoone poole. Keelatud on ehitada läbipaistmatu massiivne piirdeaed ja massiivselt mõjuv piirdeaed.
- 5.11. Tehnoseadmete, nagu näiteks soojuspumpade paigaldamine hoone tänavapoolsele küljele on keelatud. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 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). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.
- 5.13. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. 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 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 agregaadid välisosa müra tekkitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.8. Maapealseid tehnoarajatisi 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 tehnoorkude, 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.
- 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 tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik 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. 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.
 - 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 mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
 - 7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee kate servani rajada 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 kinnistustiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, möötmed 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 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 mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel 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 lõikest 1, lõikest 2, lõikest 3 ja lõikest 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse alusel nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1 ja 2

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Äigrumäe külas Hauka tee 4, Kiivitaja tee 1, Peoleo tee 9, Peoleo tee 13, Räägu tee 1, Tsirgu tee 12 ja Tsirgu tee 14 kinnistutele „Loigu 25“ 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 saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
Ehitusteenistuse juhataja