



EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

juuni 2024

Projekteerimistingimused Lubja küla Tammiku, Lubja IV ja V maaüksuste detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 26.04.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/03550, mille eesmärgiks on Lubja külas Lubjanõlva tee 5, Lubjanõlva tee 6, Lubjanõlva tee 7 kinnistute hoonestusala täpsustamine ja katusekalde muutmise. 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 Lubja 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. Viimsi Vallavolikogu 09.04.2013 otsusega nr 25 kehtestatud „Lubja küla Tammiku, Lubja IV ja V maaüksuste detailplaneering“.
- 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, Lubja küla, Lubjanõlva tee 5

Katastritunnus: 89001:010:3706

Kinnistu pindala: 1579 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Lubjanõlva tee 6

Katastritunnus: 89001:010:3707

Kinnistu pindala: 1516 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Lubjanõlva tee 7

Katastritunnus: 89001:010:3708

Kinnistu pindala: 2546 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 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. Kinnistud asuvad üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 3.4. Projekteerimistingimused on taotletud hoonestusalade täpsustamiseks ja katusekalde muutmiseks (taotletakse lamekatuse võimalust). Projekteerimistingimustega lubatakse Lubjanõlva tee 7 kinnistu hoonestusala suurendada 10% (vastavalt lisas 1 näidatud asendiskeemile). Lubjanõlva tee 7 hoonestusala on vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele arvestatud hoonestusala pindalast 10% suuremaks, suuruse kasv avaldub kinnistu läänepoolses osas ja on kooskõlas üldplaneeringuga. Lubjanõlva tee 5 ja Lubjanõlva tee 6 kinnistute hoonestusala muutmise võimalik ei ole, sest vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule on uute kinnistute puhul minimaalne kaugus kinnistu piirist 7,5 m (elamuehituse teemaplaneeringu seletuskiri p 4.6 „Piirangud elamuehitusele“ tabel 8). Teemaplaneeringuga esitatud nõue kehtis detailplaneeringu kehtestamise hetkel ja sellega arvestati detailplaneeringu koostamisel (detailplaneeringu seletuskiri p 2.1 „Vastavus üldplaneeringule“), millest tulenevalt ei saa Lubjanõlva tee 5 ja 6 kinnistutel hoonestusala suurendada, kuna see oleks vastuolus üldplaneeringuga ja detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused ei tohi olla vastuolus üldplaneeringuga (planeerimisseadus § 125 lg 5 p 2). Detailplaneeringuga on hoonete katusekalleteks määratud 10-45 kraadi. Projekteerimistingimustega võimaldatakse vastavalt taotlusele lamekatuse võimalust (katusekalle alates 0 kraadi) kõigil kolmel kinnistul, sest vahetult ümbritsev keskkond on hoonestamata ja puudub selgelt välja kujunenud arhitektuurikeel, mis vajaks katusekalle nõuet alates 10-st kraadist.
- 3.5. Ehitisregistri andmetel on projekteerimistingimustega käsitletavad kinnistud hoonestamata.
- 3.6. Kinnistud on koormatud tehnovõrkudega piirangute vööndiga. Lubjanõlva tee 7 kinnistu on koormatud kohaliku omavalitsuse kaitstava loodusobjektiga (Lubja klindiasangu maastikukaitseala).
- 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 Lubjanõlva tee 5, Lubjanõlva tee 6 ja Lubjanõlva tee 7 omanikud ning naaberkinnistute Tammiku, Lubjamõisa, Tuletorni pst 4, Lubjanõlva tee 4, Lubjanõlva tee, Lubjanõlva tee 3 ja Lubjalossi omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Imatra Elekter AS, Radionet OÜ ja Viimsi Vesi AS.
- 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 07.06.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja 10.06.2024 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. Hoonetusala: vastavalt projekteerimistingimuste lisas 1 näidatud asendiskeemile.
- 5.4. Kinnistu täisehitusprotsent: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.
- 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 jms. Plastiku ja puitlaudist imiteerivate komposiitlaudise kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: 0-45 kraadi.
- 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.
- 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. Kaldkatuse korral võimalusel eelistada lahendust, kus päikesepaneelid moodustavad samaaegselt ka katusekatte, mitte eraldi seadmetena lisatuna katusekatte peale. Hoone fassaadidele päikesepaneelide või -kollektorite paigutamine on keelatud (va innovaatilised lahendused, kus päikesepaneelid ja fassaadikattematerjal sobituvad teineteisega eristamatult, sh ei tohi fassaadi põhimaterjal olla vastuolus detailplaneeringuga).
- 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 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 agregaaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.8. Maapealseid tehnorajatisi 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.
- 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 alusplaani 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 alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. 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.
- 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 kõrguse nurgapunktid (olemasolevad ja projekteeritavad) 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 katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga. Kinnistule ligipääsu asukoht vastavalt detailplaneeringule.
 - 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 tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani 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.
- 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 Lubja külas Lubjanõlva tee 5, Lubjanõlva tee 6, Lubjanõlva tee 7 kinnistutele „Lubja küla Tammiku, Lubja IV ja V maaüksuste 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