

**EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND****OTSUS**

Viimsi

november 2024

Projekteerimistingimused Luhaääre tee 6  
kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 09.10.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07841, mille eesmärgiks on Tammneeme külas Luhaääre tee 6 kinnistule püstitada üksikelamu. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Tammneeme külas Luhaääre tee 6 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andmise alused**

- 1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 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: Harjumaa, Viimsi vald, Tammneeme küla, Luhaääre tee 6

Katastritunnus: 89004:002:0350

Krundi pindala: 1075 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused**

- 3.1. 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 üldplaneeringuga määratud tiheasustusosalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 3.2. 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) ehitised sobituvad 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.

- 3.3. 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.
- 3.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Tammneeme küla piirkond, kus paikneb Luhaääre tee 6 kinnistu, on kasutusotstarbalt väljakujunenud keskkonnas üksikelamutele. Alal puudub konkreetne hoonestuslaad, kuid linnaplaneeringuliselt väljakujunenud võtteks saab lugeda hoonete paiknemist tee suhtes diagonaalse nurga all, mitte paralleelselt kinnistu piiriga. Siiski ei ole tegemist reeglipärase lähenemisega kõikidel kinnistutel, vaid teatud grupiga hoonetest, mis asuvad käsitletava kinnistu läheduses. Lähipiirkonna hooned on valdavalt viilkatustega, leidub ka kelpkatusega lahendusi ja mõned üksikud lamekatusega näited. Kuivõrd ehitised sobituvad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja elamuehituse teemaplaneeringuga 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, siis on vallavalitsus seisukohal, et Luhaääre tee 6 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes PlanS § 125 lõikes 5 toodule.
- 3.5. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt ei tohi üksikelamu krundi täisehituse protsent olla üle 20%.
- 3.6. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 3.7. Projekteerimistingimused on taotletud üksikelamu püstitamise ehitusprojekti projekteerimiseks.
- 3.8. Kinnistul asub ehitisregistri andmete kohaselt aiamaa (EHR kood 116057968), mis tegelikkuses on lammutatud ning kasvahoone abihoonena (EHR kood 220419231) ehitisealuse pinnaga 33 m<sup>2</sup>. Hiljemalt ehitusloa taotlemise ajaks peab ehitisregistris olevad andmed korrastama.
- 3.9. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega ning asub ranna või kalda piiranguvööndis.
- 3.10. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

#### 4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Luhaääre tee 6 kinnistu ning naaberkinnistute Luhaääre tee 8, Luhavälja tee 3 ja Luhavälja tee 1 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Telia Eesti AS, Imatra Elekter AS 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. Projekteeerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 01.11.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteeerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## 5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 5.2. Hoonestusala: vt asendiskeem. Hoone paigutamisel arvestada, et juhul, kui naaberkinnistul paikneva ja/või projekteeeritava hoone välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kahe kinnistu vahele jääv nõutav tuleohutuskujaja selle osa välisservast, mitte välisseinast. Hoonestusala sisse jääva olemasoleva kõrghaljastuse osas lähtuda projekteeerimistingimuste punktist 5.10.1.
- 5.3. Eluhoone lubatud ehitisealune pind on kuni 180 m<sup>2</sup> (kinnistu täisehitus kokku kõikide hoonete peale lubatud 20%).
- 5.4. Eluhoone kõrgus: kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast.
- 5.5. Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 5.6.1. Projekteeeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
  - 5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadiviimistluses on lubatud puitlaudis, looduskivi, tellis, betoon, krohv, klaas, sile fassaadiplaat (tsementkiudplaat, alumiiniumkomposiitplaat). Soovituslikult eelistada puitlaudist või krohvi, mis materjalikäsituselt kõige enam ümbruskaudsete hoonete materjalikäsitlusega harmoneerub.
  - 5.6.3. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivad viimistlusmaterjalid ja ehitustooted, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv laudis komposiitmaterjalist jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamise ilma täiendava välise katteta on keelatud. Katusekattena on keelatud katusekivi imiteeriva profiiliga plekk ja trapetsprofiil plekk.
- 5.7. Katuse tüüp: kahekorruselisel hoonel viilkatus ja kelpkatus; ühekorruselise hoone korral ja hoone ühekorruselistel osadel (nt garaaž, varjualune vmt) on lisaks lubatud ka lamekatus ja ühepoolse kaldega katus.
- 5.8. Katuse kaldenurk: kahekorruselisel hoonel 20-45 kraadi, ühekorruselisel hoonel ja ühekorruselistel hooneosadel 0-45 kraadi.
- 5.9. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 5.10.1. 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.
  - 5.10.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralsi või põõsavorme (mägimänd, püramiidtamme jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses

viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.

5.10.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

- 5.11. Piirdeed: Piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Keelatud on ehitada läbipaistmatu massiivne piirdeaed ja läbipaistmatult mõjuv piirdeaed. Klaasist piirdeaiad on keelatud.
- 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 valdajalt 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 vajadusel 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 agregadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Tänavapoolsele küljele soojuspumpade paigutamine ilma täiendava varjestuseta on keelatud. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja. 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. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topo-geodeetilisel alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.4. 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 tehnovõrkude

asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus 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.

- 7.5. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
  - 7.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
  - 7.7.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole, kinnistule on lubatud rajada üks mahasõit.
  - 7.7.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m. Mahasõidu asukoht tuleb kooskõlastada Viimsi vallavalitsuse kommunaalteenistuse transpordi vanemspetsialistiga.
  - 7.7.4. Kui jalgvärv projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
  - 7.7.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
  - 7.7.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
  - 7.7.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
  - 7.7.8. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis (hoone nullkõrgus ja absoluutne kõrgus) ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.11. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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>
- 7.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.13. 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 PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 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 projekteerimistingimuse Tammneeme külas Luhaääre tee 6 kinnistule üksikelamu püstitamiseks.
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

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:

Lisa 1 – asendiskeem