



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Männi tee 7 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

august 2023

Lähtudes Kalev Külaase poolt 07.06.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/05159 ja võttes planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Männi tee 7 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: Enel Valli  
Ametniku ametinimetus: ehitusteenistuse juhataja

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Männi tee 7  
Katastritunnus: 89001:009:0290  
Krundi suurus: 1657 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 3.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

**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. Käsitlevat kinnistu asub üldplaneeringuga

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.
- 4.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 4.5. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 4.6. Projekteerimistingimused on taotletud uue üksikelamu projekteerimiseks.
- 4.7. Kinnistul asub elamu ehitisregistrikoodiga 116057091. Olemasoleva eluhoone lammutusprojekt esitada hiljemalt koos uue ehitusloa taotlusega.
- 4.8. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega.
- 4.9. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

## 5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Männi tee 7 kinnistu ja naaberkinnistute Männi tee 9, Sõstra tee 11 ja Kuuse tee 12 omanikud.
- 5.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Gaasivõrk AS, Imatra Elekter AS, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 25.08.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Viimsi Vallavalitsuse veebilehel 28.08.2023.
- 5.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## 6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.2. Asukoht: lubatud eluhoone ehitusala on näidatud asendiskeemil lisas 1.
- 6.3. Eluhoone ehitusalune pind on kuni 330 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu kõrgus – olemasolevast keskmisest maapinnast 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 ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamise ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 6.6. Katuse tüüp: piirkonda sobituv kaldkatvus. Ühekorruselisele hoonele või madalamale hooneosale ei seata katusekalde osas piiranguid. Sobivuse hindamiseks koostada piirkonna ruumianalüüs.
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
- 6.8.1. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või põõsavorme (mägimänd, püramiidtamm 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.
- 6.8.2. Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestikukaitsealal ei ole maapinna tõstmise lubatud.
- 6.8.3. Juhul kui soovitakse kõrghaljastust vähendada või ehitada puudele lähemale kui 6 m, tuleb ehitusloa taotluse juurde lisada dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
- 6.9. Piirded: arvestada, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega. Piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. 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 lubatud.
- 6.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

## **7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks**

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt 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.
- 7.5. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist.
- 7.6. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.7. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.8. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.9. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 7.10. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.

## **8. Nõuded projektile ja vormistusele**

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.

- 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 tehovõrkude, 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.
- 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 tehovõrkude 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 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. Projekteerimistingimuste koostamise ajal esitatud geodeetiline alusplaan ei vastanud trasside osas hetkeolukorrale ja tuleb uuendada.
- 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, projekteeritud 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.
- 8.7. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 8.8. Maapinda ei tohi tõsta säilitatavate puude lähedal.
- 8.9. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
  - 8.9.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
  - 8.9.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
  - 8.9.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
  - 8.9.4. Kui jalgvärav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
  - 8.9.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
  - 8.9.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
  - 8.9.7. Juhul kui mahasõit plaanitakse rajada Sõstra teele, siis tuleb olemasolev mahasõit likvideerida ja muuta kinnistu aadress.
  - 8.9.8. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusteede kate lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, vertikaalne lahendus, ristlõige, mõõtmed jmt.
  - 8.9.9. Kinnistusteede tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 8.10. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.11. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.12. 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.

- 8.13. Ehitusloa taotlus esitada ehisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>.
- 8.14. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.15. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.
- 8.16. Enne või koos uuele eluhoonele ehitusloa taotlemist tuleb esitada kinnistul asuvate elukondlike hoonete lammutamiseks ehitusloataotlus ja ehitusprojekt vastavalt ehitusseadustiku Lisale 1.

### **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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Viigipuu  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad: Lisa 1 - asendiskeem