



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Mereääre tee 10 abihoone püstitamiseks

Viimsi

veebruar 2023

Lähtudes Keidi Kottisse 19.12.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/13874 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121, määran Viimsi vallas, Tammneeme külas, Mereääre tee 10 kinnistule projekteerimistingimused garaaži püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Telefon: 602 8800  
E-post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)  
Ametniku nimi: Jüri Kurba  
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Tammneeme küla, Mereääre tee 10  
Katastritunnus: 89001:003:1497  
Krundi suurus: 3421 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.2. Detailplaneering maaüksused Haugi III ja IV, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 491 15.08.2006 a.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

**4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**

- 4.1. 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.

- 4.2. Vastavalt detailplaneeringule on kinnistule ettenähtud kaks hoonestusala. Üks hoonestusala on ettenähtud elamule ja teine hoonestusala neljale parkimiskohale, mis vastavalt detailplaneeringule teenindab mõlemat olemasolevat kaksikelamu (EHR kood 120815736) korterit.
- 4.3. Kinnistule on seatud kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkulepe. Vastavalt kokkuleppele seatud piiridele on võimalik ehitada abihoone või autode varjualune mõlemale paarismaja korterile (vt Lisa 1). Kuhu täpsemalt soovitakse abihoonet või detailplaneeringu järgset varjualust ehitada ning kelle kasutusse see jääb, tuleb kaasomanikel omavahel kokku leppida. Silmas tuleb pidada, et kinnistu täisehituse protsenti ei saa suurendada.
- 4.4. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

### 5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lg 3 ja lg 4 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetlusse arvamuste avaldamiseks kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Mereääre tee 8, Mereääre tee 12, Hallikivi tee 40, Hallikivi tee 42, Haugi tee 17, Haugi tee 15, Haugi tee 13 ja Mereääre tee 6 omanikud.
- 5.2. 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. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

### 6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: elamu, kooli vms abihoone.
- 6.2. Hoone peab asuma asendiskeemil Lisas 1 näidatud ehitusalas.
- 6.3. Maksimaalne lubatud kinnistu täisehituse protsent on vastavalt detailplaneeringule 8,8%, mida projekteerimistingimustega ei suurendata. Lisatavat ehitist või selle osa on soovitatav jagada võrdselt mõlema korteriomandi vahel ehk 15+15 m<sup>2</sup> mõlemale korterile võrdselt. Juhul kui ühe korteri omanikud loobuvad võimalusest autovarjualust rajada, siis on projekteeritava hoone lubatud ehitisealune pind kuni 30,5 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: abihoone lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast ei tohi ületada eluhoone ühekorruselise osa parapeti kõrgust.
- 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 kinnistul paiknevast olemasolevast elamust.
  - 6.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv, mis sobitub olemasoleva elamuga.
  - 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 (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone püstitamise ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 6.6. Katuse tüüp: parapettidega katus, mille kalle on 0-5 kraadi.
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 6.8.1. Rajada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kinnistu iga 300 m<sup>2</sup> kohta istutada vähemalt 1 puu. 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 põõsa vorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies

ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istutus lahendada projektiraames. Istikud istutada üle kinnistu hajutatult.

## 7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 7.2. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.3. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

## 8. Nõuded projektile ja vormistusele

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 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 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 number.
- 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 uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikul mahu, 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. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 8.6. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistul paiknevate hoonete ja rajatiste 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, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 8.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
  - 8.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul ja näidata kõik olemasolevad ja uued parkimiskohad.
- 8.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 8.11. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
- 8.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.13. Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud kõikide kinnistu omanike poolt, kuna kinnistu maksimaalne täisehituse protsent ja ehitusõigus kehtib kogu kinnistu kohta.

- 8.14. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 8.15. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

**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.

Jüri Kurba  
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Reet Viigipuu  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:  
Lisa 1 - asendiskeem