

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND**OTSUS**

Viimsi

detsember 2024

Projekteerimistingimused Lubja külas
Hirve tee, Metskitse tee, Metskitse tee 3
ja Metskitse tee 5 kinnistutel kehtiva
detailplaneeringuga kavandatud ühisveevärgi
reoveekanaliseerimise ja sademeveekanaliseerimise
torustiku asukoha muutmiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 01.11.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2411002/08437 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 2, lg 2, lg 5 ja EhS § 27 lg 4 p 5 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määratakse Lubja külas, Hirve tee, Metskitse tee, Metskitse tee 3 ja Metskitse tee 5 kinnistutele projekteerimistingimused kehtiva detailplaneeringuga kavandatud ühisveevärgitorustiku, kanalisatsioonitorustiku, survekanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja sademeveekanaliseerimise torustiku asukoha muutmiseks ja selle kohta ehitusprojekti koostamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

Projekteerimistingimustega täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 5 alusel detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ühisveevärgi, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, drenaaži- ja survekanalisatsioonitorustiku võimalikku asukohta tulenevalt möödunud ajaga muutunud asjaoludest.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Asutus:	Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood:	75021250
Telefon:	602 8800
E-post:	info@viimsivv.ee
Võlgutatud ametiisikud:	Enel Valli, Raido Kübarsepp

3. Taotluse andmed:

Liik:	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2411002/07947
Kuupäev	15.10.2024

4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:

Koha-aadress:	Metskitse tee, Lubja küla
Katastritunnus:	89001:003:0091
Krundi suurus:	5537 m ²
Maa sihtotstarve:	Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Hirve tee, Lubja küla

Katastritunnus: 89001:003:0116
 Krundi suurus: 2738 m²
 Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Metskitse tee 3, Lubja küla
 Katastritunnus: 89001:003:0094
 Krundi suurus: 1421 m²
 Maa sihtotstarve: Elamumaa 100%

Koha-aadress: Metskitse tee 5, Lubja küla
 Katastritunnus: 89001:003:0096
 Krundi suurus: 1653 m²
 Maa sihtotstarve: Elamumaa 100%

5. Projekteerimistingimuste koostamise alus:

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p 2, § 27 lg 2 ja § 27 lg 4 p 5
- 5.2. Roadconsult OÜ poolt 05.02.2024 koostatud tehnovõrkude koondplaan. Töö nr T17-014.
- 5.3. Viimsi Vallavalitsuse 14.12.1999 korraldusega nr 175 kehtestatud "Linnaku IV maaüksuse, Lubja külas, Viimsi vallas detailplaneerimisprojekt"

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Viimsi vallavalitsusele esitati 01.11.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08437, millega sooviti muuta detailplaneeringus kavandatud ühisveevärgi, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, drenaaži- ja survekanaliseerimise torustiku asukohta.
- 6.2. Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi detailplaneeringu kehtestamise järel, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
- 6.3. Vastavalt EhS § 27 lõike 1 punkti 1, punkti 2 ja lõike 4 p 5 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ning detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.
- 6.4. Projekteerimistingimused määratakse Lubja külas Hirve tee, Metskitse tee, Metskitse tee 3 ja Metskitse tee 5 kinnistutele uue asukohaga ühisveevärgi torustiku, reoveekanaliseerimistorustiku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanaliseerimise torustiku ehitusprojekti koostamiseks.
- 6.5. Detailplaneeringuga ette nähtud veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus: Maaüksusele on ette nähtud rajada Lubja küla puurkaevu nr 5392 (tootlikus 22m³/h) ja planeeritaval maaüksusel asuva rekonstrueeritava puurkaevu baasil. Puurkaev nr. 5392 juures oleva teise astme pumbamaja juures on 200 m³ mahutavusega pidevalt pooles mahus täidetud tuletõrjepumbaga paak. Puurkaevu liitmiseks ühtsesse veetarbimisvõrku ehitatakse trass 110x8 PELM Sinivööt veevarustustorudest (10bar) Uue trassi liitumiseks olemasolevaga ehitatakse ühenduskaev nr 1. Jaotustorustik ehitatakse 50 x 4, 7 - 25 x 2,3 PELM sinivööt veevarustustorudest (10bar). Veerõhk torustikes on 2-4 atü. Planeeritav ööpäevane tarbimine on 0,6m³ iga majapidamise kohta. Projekteeritavate hoonete arvestuslik veetarbimine kokku on ööpäevas 30 m³ (0,6 m³ majapidamise kohta. Kahe pumbamaja tootlikus kokku on 35 m³/h. Perspektiivse kanalisatsioonitrassi rajamiseni on ette nähtud

AS Fertil klaasplast kogumiskaev mahuga $V=10\text{m}^3$. Mahuti läbimõõt on 1,8m $I=4500\text{ mm}$. Mahuti paigaldatakse min 5m kaugusele elamust. Trassid elamutest kogumiskaevudeni ehitatada läbimõõduga 110mm. PVC torudest. Kõrgus toru pealt maapinnani 70 cm. Maa-ala liitmise korral ühtsesse kanalisatsioonivõrku rajatakse tänavatrass 160mm. PVC torudest. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus kajastub plaanil DP-04 "Tehnovõrkude koondplaan".

- 6.6. Detailplaneeringuga ette nähtud sademevee ärajuhtimise lahendus: Detailplaneerimise projektiga käsitletud maa-ala on osaliselt liigniiske. Maa-ala kuivendamiseks on rajatud kuivenduskraavide võrk. Käesolev drenaažilahendus kasutab olemasolevat kraavidevõrku, mida tuleb puhastada ja süvendada ning kuhu on võimalus paigaldada kuivendustorustik. Ette on nähtud rajatavad kraaviosad. Drenaažikraavide paiknemine on kirjeldatud plaanil DP-04.
- 6.7. Projekteerimistingimustega muudetakse detailplaneeringuga ette nähtud ühisveevärgi torustiku, reoveekanaliseerimisvõrku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanalisatsiooni asukohta ja lahendust vastavalt Roadconsult OÜ 05.02.2024 koostatud tehnovõrkude koondplaanile. Töö nr T17-014.
- 6.8. Detailplaneeringuga ette nähtud haljastus lahendus: Maa-ala katab osaliselt niit, osaliselt võsastunud okas-lehtpuu segamets. Haljastuse ja heakorra lahenduses on püütud maksimaalselt tagada väärtusliku kõrghaljastuse säilimine. Elamute teede ning tehnoajaluste ehitamine tingib raiealad, Teede ja tehnovõrkude alla jäävad puud on tähistatud plaanil. Projekteeritud on asukoht puhkerajalistele - tenniseväljakule ning laste mänguväljakule. Haljastuse- ja heakorra lahendus on kajastatud plaanil DP-03.

7. Projekteerimist puudutava maa-ala insener-tehnilised lahendused ja võrgud:

- 7.1. Projektis selgitada ja täpsustada olemasolevate või ümberpaigutamist vajavate maa-aluste kommunikatsioonide asukohad nende omanikega ja valdajatega.
- 7.2. Projekti asendiplaanil esitada kõik olemasolevad tehnovõrgud.
- 7.3. Projektis esitada ühisveevärgi torustiku, reoveekanaliseerimisvõrku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanalisatsiooni alguse, pöördepunktide ja lõpp-punkti ning kaevude, jt seadmete koordinaadid.
- 7.4. Ehitusprojekti joonistel esitada ühisveevärgi torustiku, reoveekanaliseerimisvõrku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanalisatsiooni trassi ja muude rajalistite asukohad koos kaitsevööndiga.
- 7.5. Ühisveevärgi torustiku, reoveekanaliseerimisvõrku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanalisatsiooniasukohad, trassivaliku staadiumis mõõtkavas M 1:500, eelnevalt kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
- 7.6. Ühisveevärgi torustiku, reoveekanaliseerimisvõrku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanalisatsioonilahendusega seotud ehitustööd tuleb teostada võimalusel kinnisel meetodil ning vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 7.7. Ehitustööde mahtudes näha ette kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaeveala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
- 7.8. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus, sh vajadusel teede uue aluse ehitus. Katete taastamise mahud kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna teede vanemspetsialistiga.
- 7.9. Rajalistite asukoha valikul arvestada nende sobivust teiste ehitistega ja tagada, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ning võimaldaks hilisemalt teha nende hooldust ja remonti.

8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

- 8.1 Kajastada ehitusprojekti haljastuse taastamist.
- 8.2 Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

8.3 Näidata asendiplaanil säilitatavate puude ümber 2m kaitsetsoon. Kui trass ulatub puu kaitsetsooni, siis nihutada võimalusel trassi, vastasel juhul näidata puud likvideeritavana.

8.4 Trassi asukohavalikul tuleb arvestada muuhulgas maastikuarhitektuurse lahendusega.

9. Kaasamine:

9.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Metskitse tee 1, Metskitse tee 2, Metskitse tee 3, Metskitse tee 4, Metskitse tee 5, Metskitse tee 6, Metskitse tee 7, Metskitse tee 8, Metskitse tee 9, Metskitse tee 10, Metskitse tee 10a, Metskitse tee 11, Metskitse tee 12, Metskitse tee 13, Metskitse tee 14, Metskitse tee 14a, Metskitse tee 15, Metskitse tee 16, Metskitse tee 17, Metskitse tee 19, Metskitse tee 21, Randvere tee 81, Randvere tee 83, Metsise tee 1, Metsise tee 3, Metsise tee 5, Hirve tee 1, Hirve tee 2, Hirve tee 3, Hirve tee 4, Hirve tee 5, Hirve tee 6, Hirve tee 8, Hirve tee 10, Hirve tee 12, Hirve tee 14, Hirve tee 16, Hirve tee 18, Hirve tee 18a, Hirve tee 20, Hirve tee 22, Metsise tee 9, Metsise tee 11, Metsise tee L1 kinnistute omanikud. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Imatra Elekter Aktsiaselts, Telia Eesti AS, AS Viimsi Vesi, Adven Eesti AS, KH Energia-Konsult AS, Riigimetsa majandamise keskus ja Maa-amet.

9.2. 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

9.3. 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.

9.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 06.12.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

9.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

10. Nõuded projektile ja vormistusele:

10.1. Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt tervisekaitse, tuleohutuse ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.

10.2. Projekt peab olema koostatud ja allkirjastatud EhS ettenähtud pädeva isiku poolt ning majandustegevuse registris registreeritud projekteerimise õigust omava ettevõtja poolt.

10.3. EhS § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

10.4. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui ühe aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaani ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-möödistamisele esitatavad nõuded“.

10.5. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need võrkude valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse, sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta, ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada Viimsi Vallavalitsuse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri jm) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

10.6. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri määrusele 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning olema vormistatud mõõtkavas M 1:500 paberkandjal ja digitaalsel andmekandjal, joonised DWG faili formaadis ning PDF-is, seletuskiri PDF-is, sh sisukord, seletuskiri, joonised, kooskõlastuste koondtabel jm. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.

10.7. Projekt peab sisaldama ehitamiseks vajalikel kaevetöödel teiseldata pinnase mahte (m³), sh kogu väljakaevatava pinnase maht, utiliseeritava pinnase maht, tagasitäidetava pinnase maht, juurde veetava pinnase maht, sealhulgas eraldi liiv, killustik ja muld. Projektis näidata väljakaevatava pinnase ajutise ja alalise ladustamise asukohad ning utiliseeritava pinnase utiliseerimise asukohad.

- 10.8. Projekt peab sisaldama Viimsi Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 15 kehtestatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 33 lg 3 kohaseid andmeid - jäätmete hinnanguline kogus ja liigituskehtiva jäätmenimistu järgi; pinnasetööde mahtude bilanss; selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil; ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatavate tähistatud mahutite tüübid ja asukohad; jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.
- 10.9. Enne ehitusloa taotlemist lisada projektile kõik vajalikud kooskõlastused.
- 10.10. Ehitustööde käigus likvideeritavate kõrghaljastuslike elementide raie tuleb taotleda luba Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt, kes vajadusel määrab asendusistutused lähtuvalt koostatud dendroloogilise uuringu tulemustest.
- 10.11. Säilitatavale kõrghaljastusele tuleb tagada ehitusaegne kaitse vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
- 10.12. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
- 10.13. Enne ehitustöödega alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehtisregistri www.ehr.ee kaudu.

11. Nõuded ehitustööde teostamisel:

- 11.1. Ühisveevärgi torustiku, reoveekanalisatsioonitorustiku, sademevee kanalisatsioonitorustiku, drenaažitorustiku ja survekanalisatsiooni torustiku ehitustööd tuleb teostada vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 11.2. Ehitustööde mahtudes näha ette kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus.
- 11.3. Ehituse käigus kahjustatud teede ning juurdepääsuteede taastamisel peab järgima Viimsi valla kaevetööde eeskirja ja taastamised peavad vastama majandus- ja taristuministri määrusele 03.08.2015 nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“.
- 11.4. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teeosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus.
- 11.5. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus lähtudes Viimsi Vallavolikogu määrusest 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 11.6. Ehitustööde läbiviimisel projekteerimistingimustes esitatud teedel ja nendega piirnevatel kinnistutel, nende teede vahetus läheduses ja juurdepääsuteede kasutamise korral ning vajadusel sulgeda teid osaliselt või ka lühiajaliselt täielikult, tuleb koostada selleks ajutine liikluskorralduste skeem vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele 13.07.2018 nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
- 11.7. Teede osalisel või täielikul sulgemisel lähtuda Viimsi Vallavolikogu määrusest 27.01.2015 nr 1 „Viimsi valla teede ajutise sulgemise eeskiri“. Teede osalise või täieliku sulgemise ajaks on Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt väljastatavale kaeveloale ning ehitaja poolt esitatud tee sulgemise avaldusele märgitud ehitustööde teostamise periood tee osaliseks või täielikuks sulgemiseks.
- 11.8. Teede osalise või täieliku sulgemise ajaks liikluskorralduse skeemi kohaselt tuleb ehitajal tasuda tee sulgemise maks vastavalt Viimsi Vallavolikogu määrusele 27.01.2015 nr 2 „Viimsi valla teede ja tänavate sulgemise maks“.
- 11.9. Projekteeritavatele ja ehitatavatele veetorustikule, mis hakkab paiknema olenevalt projekteerimise käigus konkreetsest trassi valikust, riigi- ja era kinnistutel, tuleb sõlmida kui nende rajatiste tulevasel omanikul, riigi- ja era kinnistute omanikega notariaalsed servituudi lepingud maade isikliku kasutusõigusega koormamiseks kasuks.
- 11.10. Viis päeva enne ehitustööde alustamist esitada ehitajal valla ehitus- ja kommunaalosakonnale avaldus kaevetööde teostamiseks infosüsteemis OPIS (viimsi.opis.ee), mille alusel väljastatakse kaeveluba.

12. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg:

12.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 4, EhS § 27 lg 1 p 1, lg 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 projekteerimistingimused detailplaneeringuga ette nähtud muudetud asukohaga ühisveevärgi, reovee kanalisatsioonitorustiku, sademevee kanalisatsioonitorustiku ja drenaažitorustiku ehitusprojekti koostamiseks, Lubja külas, Hirve tee, Metskitse tee, Metskitse tee 3 ja Metskitse tee 5 kinnistutele.
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

Raido Kübarsepp
tehnovõrkude vanemspetsialist

Lisa: VK tehnovõrkude eskiislahenduse asendiplaan