



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Kinnistutele Tammepõllu tee 2 ja Tammede park ajutise moodulhoone püstitamiseks

Viimsi

25. oktoober 2022

Lähtudes Nasa OÜ poolt 11.10.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/11984 kinnistutele Tammepõllu tee 2 ja Tammede park ajutise moodulhoone püstitamiseks ning võttes aluseks Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktid 1 ja 2, lõike 2 ja lõike 4 punkti 2 määrana Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Tammepõllu tee 2 ja Tammede park kinnistutele projekteerimistingimused ajutise moodulhoone püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ajutise moodulhoone püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist
Kontakt: 602 8878, juri.kurba@viimsivv.ee

3. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/11984
Kuupäev: 11.10.2022

4. Ehitamisega hõlmatavate ja seotud kinnisasjade andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Tammepõllu tee 2
Katastritunnus: 89001:001:0644
Kinnisasja pindala: 8831 m²
Maa sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Tammede park
Katastritunnus: 89001:001:0716
Kinnisasja pindala: 43204 m²
Maa sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1 punktid 1 ja 2, lõige 2, lõige 4 punkt 2.

- 5.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 4.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 15.12.2015 otsusega nr 116 kehtestatud Tammepõllu teega põhjas piirneva reformimata riigimaa detailplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Kinnistutel Tammepõllu tee 2 ja Tammede park kehtib Viimsi Vallavolikogu 15.12.2015 otsusega nr 116 kehtestatud Tammepõllu teega põhjas piirneva reformimata riigimaa detailplaneering.
- 6.2. Tammepõllu tee 2 kinnistul paikneb olemasolev hoone - Viimsi Riigigümnaasium (ehr 120815933) ehitisealuse pinnaga 1953,5 m² ning olemasolev rajatis – Viimsi Riigigümnaasiumi Jalgratta Varjualune (ehr 220828984) ehitisealuse pinnaga 132,5 m².
- 6.3. Lubatav hoonete arv krundil vastavalt detailplaneeringule on üks. Projekteerimistingimustega võib muuta hoonestusala tingimusi. Projekteerimistingimuste taotluses soovitakse püstitada kinnistule täiendavalt ajutine moodulitest koosnev hoone.
- 6.4. Projekteerimistingimustega ei ole võimalik suurendada detailplaneeringus ettenähtud ehitistealust pindala. Detailplaneering ei käsitle maapealseid rajatise nagu näiteks jalgrattaparkla varjualune. Kehtiva detailplaneeringu järgne lubatav maksimaalne maapealne ehitusalune pind on 2500 m². Kuna detailplaneeringus on põhijoonisel täpsustatud, et ehitusaluse pinna all mõeldakse hoonete alust pinda, siis võib põhjendatud juhul jätta ehitusalusest pinnast välja rajatiste ehitisealused pinnad ja kaaluda ajutiselt lubada kinnistule uue hoone nii, et ainult hoonete alused pinnad ei ületa detailplaneeringus lubatud pindala. Projekteerimistingimustega ei suurendata detailplaneeringus lubatud maapealset suletud brutopindala, mis on 6000 m².
- 6.5. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 4 ei ole uue detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks.
- 6.6. Vastavalt EhS § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ning detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid. Tekkinud gümnaasiumikohtade puudust Viimsi vallas saab lugeda täiendavaks asjaoluks.
- 6.7. Vastavalt EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga. Käesoleval hetkel soovitakse Tammepõllu tee 2 ja Tammede park kinnistule püstitada ajutine ehitise. Ajutine ehitise on lühemaks kui viieaastaseks kasutuseks mõeldud ehitise. Ajutine koolihoone on kavas paigaldada olemasoleva gümnaasiumi lääneküljele, kitsma küljega Tammepõllu tee poole, minimeerimaks mõju väljakujunenud olukorrale.
- 6.8. Vastavalt EhS § 27 lõike 4 punktile 2 on võimalik muuta hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Projekteerimistingimustega soovitakse nihutada detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala kinnistu piirini ning ajutine hoone aga paigutada osaliselt Tammede park kinnistule ning osaliselt Tammepõllu tee 2 kinnistule. Asukoha nihutamine osaliselt Tammede park kinnistule tingivad maa-alused tehnovõrgud, mille kohale moodulhoonet paigaldada ei ole lubatud. Tammede park kinnistu on munitspaalomandis, kinnistule seatakse üleehitus-servituut riigi kasuks (375 m²).

7. Kaasamine

- 7.1. Viimsi vald 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. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Viimsi Vallavalitsuse veebilehel ja teade avaldatakse ajalehes Viimsi Teataja. Huvitatud isikutel on võimalus projekteerimistingimuste eelnõu kohta väljendada oma arvamust 10 kalendripäeva jooksul alates avalikustamisest.

- 7.2. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasatakse ajutise moodulhoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Tammepõllu tee 4, Heldrivälja, Heldri tee 23, Heldri tee 33, Heldri tee 35, Anso, Lubjametsa, Lehtpuu tee 5, Lehtpuu tee 9, Lehtpuu tee 11, Lehtpuu tee 17, Põldheina tee 12 ja Tammelehe tee 2 kinnistute omanikud.
- 7.3. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile (Viimsi vald) eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarbed: ajutine gümnaasiumi õppehoone.
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: detailplaneeringus on lubatud Tammepõllu tee 2 kinnistule üks hoone ja Tammelehe park kinnistule ei ole hoonestust ette nähtud. Projekteerimistingimustega muudetakse ajutiselt hoonestustingimusi. Lisaks olemasolevale gümnaasiumi hoonele, mis paikneb Tammepõllu tee 2 kinnistul võib Tammepõllu tee 2 ja Tammelehe park kinnistutele püstitada ühe ajutise hoone. Ajutine hoone võib paikneda Tammepõllu tee 2 kinnistul ja Tammelehe park kinnistule tuleb luua üleehituse servituut.
- 8.3. Asukoht: uute hoone püstitamisel lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist - Lisa 1.
- 8.4. Tammepõllu tee 2 kinnistu suurim lubatud maapealne suletud brutopind on vastavalt detailplaneeringule 6000 m².
- 8.5. Ajutise moodulhoone suurim lubatav ehitisealune pind: 500 m².
- 8.6. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatud on 1 maapealne korrus.
- 8.7. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.7.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda olemasolevatest hoonetest ja rajatistest kinnistul, et tagada võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
 - 8.7.2. Moodulitest koosnev koolihoone peab värvilahenduselt kokku sobima olemasolevate hoonete ja rajatistega.
 - 8.7.3. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone.
 - 8.7.4. 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.
 - 8.7.5. Katuse tüüp: parapettidega lamekatuse.
 - 8.7.6.
 - 8.7.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 8.8. Uuringute tegemise vajadus: topo-geodeetilised uuringud.
- 8.9. Lahendada sademevee ärajuhtimine ja näidata vertikaalplaneerimine.
- 8.10. Hoone ümbrus heakorrastada.

9. Tervisekaitse nõuded

- 9.1. Müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- 9.2. Müratasemed peavad vastama Keskkonnaministri (edaspidi KeM) 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21:00 kuni 07:00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra

põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07:00 kuni 19:00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

- 9.3. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vallavalitsus juhib tähelepanu, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud.
- 9.4. Ventilatsioon projekteerida vastavalt EVS 906:2018 „Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele. Eesti rahvuslik lisa standardile EVS-EN 16798-3:2017.
- 9.5. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.
- 9.6. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.
- 9.7. Sisevalgustus vastavalt EVS-EN 12464-1:2021 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 1: Sisetöökohad.
- 9.8. Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määrusele nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“. Projekti koostamisel arvestada: Rahvatervise seadus, Tarbijakaitse seadus, Põhikooli- ja gümnaasiumiseadus, Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrus nr 84 „Tervisekaitse nõuded koolidele“ ning Sotsiaalministri 15.01.2008 määrust nr 8 „Tervisekaitse nõuded toitlustamisele koolieelses lasteasutuses ja koolis“.

10. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 10.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 10.2. Elektrivarustus kavandada vastavalt elektrivõrgu valdaja tehnilistele tingimustele.
- 10.3. Sademevee ärajuhtimine või selle säästlik kasutamine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb võtta enne ehitusloa taotlemist.
- 10.4. Soojustarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid ja lähtuda kaugküttepiirkonna nõuetest.
- 10.5. Tehnovõrkude asendiplaanile lisada VK ja SV rajatiste tehnilised andmed, sh pikkused, läbimõõdud, kõrguslikud lahendused, kaevude tähistused, VK ja SV liitumispunktid jms.
- 10.6. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 10.7. Koos ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 10.8. Soojustarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 10.9. Soojustarustuse projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele.

11. Nõuded projektile ja vormistusele

- 11.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 11.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 11.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri.
- 11.4. Projekti lisada fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ning sobivuse analüüs ning arhitektuurse lahenduse sobivuse põhjendus.
- 11.5. 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.
- 11.6. 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 tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani 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. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
 - 11.7. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Tehnilistes näitajates peab olema välja toodud võrdlus kehtiva detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega.
 - 11.8. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht.
 - 11.9. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata projekteeritava hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
 - 11.10. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
 - 11.11. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
 - 11.12. 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 ning olemasolev maapinna joon, kõrgusmärgid ja sidumine hoone nulliga.
 - 11.13. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
 - 11.14. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
 - 11.15. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
 - 11.16. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

12. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine

- 12.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 12.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Reet Viigipuu
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem