



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Hundiuru tee 3 üksikelamu püstitamiseks**

Viimsi

08.juuli 2022

Lähtudes Karl Frederic lilane 18.01.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2111002/13722 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5, määrab Viimsi vallas, Leppneeme külas, Hundiuru tee 3 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

3. Taotluse andmed

Liik: Karl Frederic lilane projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2111002/13722
Kuupäev: 18.01.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla, Hundiuru tee 3
Katastritunnus: 89001:001:2051
Krundi suurus: 3314 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 5.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Hundiuru tee 3 kinnistu Leppneeme külas asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 (edaspidi üldplaneering)) määratud hajaasustusalal, kus uute hoonete kavandamise aluseks võivad olla projekteerimistingimused.
- 6.2. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.
- 6.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 6.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Sellest tulenevalt ei ole vallavalitsusel võimalik 02.09.2019 esitatud taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi ka ehitusloakohustuslikele abihoonetele. Juhul kui Hundiuru tee 3 kinnistule soovitakse püstitada abihoone, mille ehitisealune pind on kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, ei ole see EhS § 26 lõike 1 tähenduses ehitusloakohustuslik hoone.
- 6.5. Leppneeme külas, Hundiuru tee 3 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 3314 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maal. Praegu on kinnistu hoonestamata ja kaetud kõrghaljastusega. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 6.6. EhS § 31 lõike 2 kohaselt kaasati üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Hundiuru tee 5, Väike-Koplimetsa ja Suur-Koplimetsa kinnistute omanikud.

7. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 7.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 7.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu.
- 7.3. Asukoht: Uue üksikelamu peab püstitama kõrghaljastusest võimalikult vabale alale. Uue hoone asukoha valikul tuleb arvestada tuleohutusnõudeid: naaberkinnistute poolsetest piiridest on minimaalseks kauguseks 7,5 m ja Hundiuru teest 15 m. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud skeemil näidatud asukohta võib kavandada hoone, kui sellega ei võeta maha väärtuslikke puid.
- 7.4. Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" suurim lubatud ehitisealune pind kinnistul 660 m² sh üksikelamu ehitisealune pind 250 m².
- 7.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m.
- 7.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 7.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Piirkonnas on valdavalt ühe täiskorrusega hooned.
 - 7.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist, krohvi või fassaadiplaati. Ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 7.7. Katuse tüüp ja kalle: Lamekatus või viilkatus, katusekaldega 25-45 kraadi;
- 7.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

- 7.8.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust, kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga. Maha võetavate puude osas tuleb teha dendroloogiline hindamine.
- 7.8.2. Piirded –piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale; tee poolisel kinnistu piiril hõre puitlippaed. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool.
- 7.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 7.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuuringud; ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

8. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 8.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 8.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 8.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- 8.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 8.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 8.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 8.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

9. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 9.1. Enne ehitusloa taotlust tellida dendroloogiline hindamine ehituse alla jäävate puude osas ja esitada eskiis, milles arvestatakse puude väärtusklassi elektrooniliselt ehitus@viimsivv.ee.
- 9.2. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri.
- 9.3. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad .
- 9.4. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 9.5. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 9.6. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 9.7. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel ning 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 alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 9.8. EHS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 9.9. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.

9.10. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

10. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

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

10.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: asendiskeem

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist
6028878
juri.kurba@viimsivv.ee