



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Abihoone laiendamine ja ümberehitamine aiamajaks

Viimsi

25.august 2022

Lähtudes Irina Orlova poolt 16.05.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/06369 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121, määrab Viimsi vallas, Muuga külas, Kasekännu tee 8 kinnistule projekteerimistingimused abihoone laiendamiseks ja ümberehitamiseks aiamajaks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Abihoone laiendamine ja ümberehitamine aiamajaks

**2. Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2211002/06369  
Kuupäev: 16.05.2022

**3. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Muuga küla, Kasekännu tee 8  
Katastritunnus: 89001:005:0900  
Kruundi suurus: 774 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: elamumaa

**4. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

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

**5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**

- 5.1. 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 PlanS § 125 lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Muuga külas, Kasekännu tee 8 kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) (edaspidi üldplaneering) määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 5.2. 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) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, 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.
- 5.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustuslikku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 5.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 5.5. Muuga külas, Kasekännu tee 8 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 774 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa suvilate ja aiamajade juhtotstarbega maal. Praegu on kinnistul olemasolev lammutamisele kuuluv aiamaja (ehrkood 116057800) ning abihoone (ehrkood 121318823). Projekteerimistingimused antakse olemasoleva abihoone laiendamiseks ja ümberehitamiseks aiamajaks. Plaanimise ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 5.6. EhS § 31 lõike 2 kohaselt kaasatakse abihoone laiendamiseks ja ümberehitamiseks aiamajaks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Kasekännu tee 6 ja Kasekännu tee 10 omanikud.

## 6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: aiamaja.
- 6.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe aiamaja.  
Asukoht: Ehitise paiknemise valikul tuleb lähtuda tuleohutusnõuetest (min 4m naaberkinnistu piirist). Kasekännu tee 10 kinnistul paiknev hoone asub Kasekännu tee 8 ja Kasekännu tee 10 krundipiiril, vastavalt tuleohutusnõuetele on hoonetevaheline kuja minimaalselt 8m. Tule levikut ehituslikke meetmetega piirates (nt tulemüür) võib Kasekännu tee 8 kinnistule kavandatava hoone püstitada kuni 4m kaugusele Kasekännu tee 10 piirist (vt lisa 1 asendiskeem).  
Olemasolev seaduslik aiamaja paikneb tänavapoolsest krundipiirist 3,3m kuni 4,5m kaugusel ja kuigi on üldjuhul projekteerimistingimustega määratav kaugus tänavapoolsest piirist minimaalselt 5m, arvestatakse siin väljakujunenud olukorraga ning kavandatava hoone tänavapoolse kauguse aluseks on olemasoleva abihoone tänavapoolne sein.
- 6.3. Suurim lubatud ehitisealune pind (sh olemasolev kuur ehitisealuse pinnaga 10m<sup>2</sup>) kinnistul on 155 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: aiamaja suurim lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 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 suvilatest/aiamajadest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
- 6.5.2. 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. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 6.5.3. Katuse tüüp ja kalle: kaldkatus, kaldega 20 kuni 35 kraadi.
- 6.6. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 6.6.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust; puude mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- 6.6.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale; tee poolsel kinnistu piiril hõre puitlippaed.
- 6.6.3. Parkimine korraldada omal kinnistul (sh külaliste parkimiskoht).
- 6.6.4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatav laius on 4 m.
- 6.6.5. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 6.7. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud; ehitusprojektis käsitleda vajadusel meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

## 7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 7.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.5. Koos aiamaja ehitusloa taotlusega esitada kinnistuisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.6. Aiamaja soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutusevalimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadil välisosa müra tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

## 8. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 8.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.
- 8.2. 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, läbipääsu servituudi ala, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehnopind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
- 8.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 8.4. Näidata liikluse (sh parkimise ja mahasõidu), piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 8.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 8.6. 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 mõõdistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad võrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetiline alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

- 8.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba aiamaaja püstitamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu. Koos aiamaaja ehitusloa taotlusega esitada ehitisteatis aiamaaja lammutamiseks ja lisada projekti koosseisu ehitusprojekt lammutamiseks.
- 8.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

## **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

Lisa: 1 asendiskeem