



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

Madalseikluspargi püstitamiseks Viimsi Vallavolikogu 14.01.2003 otsusega kehtestatud Haabneeme ranna-ala detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Haabneeme ranna-ala 4 kinnistu osas.

Viimsi

15. märts 2022

Lähtudes Viimsi Vallavalitsuse esindaja Kristjan Järve 02.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/02839 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; määrab Haabneeme alevikus Haabneeme ranna-ala 4 kinnistule projekteerimistingimused madalseikluspargi püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Madalseiklus pargi 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: Viimsi Vallavalitsuse esindaja Kristjan Järve projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/02839
Kuupäev: 02.03.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Haabneeme ranna-ala 4
Katastritunnus: 89001:003:1864
Krundi suurus: 12265 m²
Maasihtotstarve: üldkasutatav maa

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".

5.5. Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

6.1. EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;

2) 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, või

3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks

6.2. EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse Haabneeme ranna-ala 4 kinnistul paikneval kaitsealuses lepestikus heakorra tingimusi. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemi alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust. Soovitakse kavandada madalseiklus park, mis kujutab endast kohtkindlalt paigaldatud postide ja trosside süsteemi. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

6.3. EhS § 31 lõike 1 kohaselt peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusluba võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitusluba või olulise keskkonnamõjuga kavandatavat tegevust lubav muu dokument. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, mistõttu ei saa neid lugeda tegevusloaks KeHJS tähenduses. Küll aga on projekteerimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Ehitusluba on tegevusluba KeHJS tähenduses. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 8 sätestab keskkonna kõrgetasemelise ja tervikliku kaitse põhimõtte. Üheks keskkonna kõrgetasemelise kaitse tagamise hoovaks on keskkonnakaalutluste menetlusse lülitamine võimalikult varajases staadiumis. Vastavalt eeltoodule tuleks olulist keskkonnamõju hinnata juba projekteerimistingimuste väljastamise menetluses. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lõikele 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lõigete 2–4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte. Antud tegevus, millega kavandatakse kaitsealusele Haabneeme ranna-ala 4 kinnistule madalseikluspargi, mis ei kahjusta haljastust, püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

7. Projekteerimistingimuste menetlus

Vastavalt EhS § 31 lõikele 4 esitab kohaliku omavalitsuse üksus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena ehitusseadustiku § 28 ja 31 lg 1 alusel. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata,

teavitada projekteerimistingimuste menetlusest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

8. Ehituslikud nõuded

- 8.1. Kuna tegemist on perspektiivse külastuskoormusega aktiivalaga on kavandatavale rajatisele vajalik ette näha vastav insenertehniline lahendus – kohtkindlalt paigaldatud postide ja trosside süsteemiga, arvestades ehitise turvalisust, vastupidavust (ajas kestvam lahendus), vandalismikindluse tagamist jms.
- 8.2. Projekti seletuskirjas esitada madalseikluspargi rajamise vajaduspõhine ja antud asukoha avalikku ruumi arvestav analüüs, kirjeldada rajamise ning toimimise ideed ja lahendust.
- 8.3. Projekteeritav rajatis peab harmoneeruma ümbritseva keskkonnaga.
- 8.4. Kavandatud rajatise mõõtmed ning pindade viimistlus peavad vastama kasutajate eale ja kasvule ning tagama ohutu kasutuse.
- 8.5. Määratleda teabekandja asukoht ning esitada selle kujunduslahendus.
- 8.6. Viimsi kaitsealuse lepitiku madalseikluspargi kavandamisel ja ehitustööde teostamisel arvestada järgmisi keskkonnakaitselisi tingimusi:
 - 8.6.1. kavandada paigaldamistööd selliselt, et puuduks tarvidus kaitsealuses lepitikus kasvavate puude likvideerimiseks või võra kärpimiseks.
 - 8.6.2. tööde ajaks näha ette meetmed puude juurestiku, tüve ja võra kaitsmiseks;
 - 8.6.3. säilima peab olemasolev haljastus, tagada tuleb puude normaalsed kasvutingimused;
 - 8.6.4. tööde käigus ei tohi muuta piirkonna olemasolevat niiskusrežiimi;
- 8.7. Juhul kui madalseiklus pargi kasutuse käigus ilmnevad negatiivsed mõjud sanglepikule, siis on võimalik, et oluliste mõjude puhul võib osutada vajalikuks madalseikluspark kaitstavalt alalt eemaldada.

9. Nõuded projekti vormistamiseks

- 9.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri;
- 9.2. 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, projekteeritud objektide tehnilised näitajad. Lisaks näidata asendiplaanil kinnistu juurdepääsu, parkimise, vertikaalplaneerimise, katendite ja heakorra lahendus.
- 9.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 9.4. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui ühe 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 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 uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevude tabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 9.5. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 9.6. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.

9.7. 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: skeem

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
arhitekt-vanemspetsialist
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee