



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Liiva tee 1a üksikelamu püstitamiseks**

Viimsi

27.juuni 2022

Lähtudes Aita Teigar poolt 27.04.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/05562 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 punkti 2, määran Viimsi vallas, Rohuneeme külas, Liiva tee 1a 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: Aita Teigar projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/05562
Kuupäev: 27.04.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Liiva tee 1a
Katastritunnus: 89001:003:1512
Krundi suurus: 1208 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4 punkt 2.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering. Vastavalt Viimsi üldplaneeringule asub Liiva tee 1a kinnistu väikeelamute maal.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 5.4. Liiva tee 1a kinnistu Rohuneeme külas asub alal, mille ehitusõigus on määratud Viimsi Vallavalitsuse korraldusega 08.03.2007 nr 135 kehtestatud Liiva tee 1 ja Otti VII maaüksuse detailplaneeringuga.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel soovitakse detailplaneeringujärgset hoonestusala nihutada 9% ulatuses Liiva tee poole. Hoonestusala nihutamine võimaldab paigutada projekteeritav üksikelamu naaberkinnistutel asuvate elamutega samale joonele ühtlustades niimoodi tänavavaadet. Lisaks suureneb tagahoovi õueala, mis võimaldab kinnistut optimaalsemalt kasutada.
Projekteerimistingimuste andmine säilitab detailplaneeringu põhilahenduse, s.t taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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 ning üldplaneeringus määratud tingimusi.
- 6.4. Vastavalt EhS § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 6.5. Rohuneeme külas Liiva tee 1a elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1208 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maal. Praegu on kinnistul üks hoone (kuur), mis nähakse ette lammutada. Olemasoleva kuuri lammutamisega ja üksikelamu püstitamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 6.6. EhS § 31 lõike 2 kohaselt kaasati üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Liiva tee 1, Kalmistu tee 1, Suur-Ringtee 4 ja Liiva tee 3 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. Elamu minimaalse lubatud kauguse määramisel krundi piirist arvestada tuleohutusnõudeid, kehtivat detailplaneeringut ning projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi asendiskeemi.
- 7.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul on 181 m² (sh ka abihooned/varjualused).
- 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 projekteeritava hoone sobitumine olemasolevasse keskkonda. Piirkonnas on eriilmelisi hooneid, on klassikalisi viilkatusega elamuid ning madala kaldkatusega ja ka lamekatusega elamuid.
 - 7.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide

- viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prussphoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 7.7. Katuse tüüp ja kalle: Piirkonda sobiv lamekatvus või madala kaldega viilkatus, 0-15 kraadi katuse kaldega.
- 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.
- 7.8.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool.
- 7.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 7.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav 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 müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

9. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 9.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 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 hoone tehnilised näitajad .
- 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. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 9.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 9.6. 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 möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalik 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.

- 9.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 9.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba olemasoleva hoone lammutamiseks ja üksikelamu püstitamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 9.9. 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