



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Aiamaja laiendamiseks ja ümberehitamiseks üksikelamuks

Viimsi

25.august 2022

Lähtudes Margus Laikask poolt 30.06.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/08131 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121, määrab Viimsi vallas, Tammneeme külas, Luhaääre tee 6 kinnistule projekteerimistingimused aiamaja laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust ja ümberehitamiseks üksikelamuks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Aiamaja laiendamine ja ümberehitamine üksikelamuks

2. Projekteerimistingimuste andja

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

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/08131
Kuupäev: 30.06.2022

3. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Tammneeme küla, Luhaääre tee 6
Katastritunnus: 89004:002:0350
Kruundi suurus: 1075 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

4. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 4.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 2, 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. Tammneeme küla Luhaääre tee 6 kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) (edaspidi üldplaneering) määratud tiheasustuslalal, 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) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, 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. Tammneeme küla Luhaääre tee 6 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1075 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa väikeelamute juhtotstarbega maal. Praegu on kinnistul olemasolev aiamaa (ehr kood 116057968) ning kasvuhuone abihoonena (ehr kood 220419231). Kuigi projekteerimistingimuste taotluses küsiti tingimusi aiamaa rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks üle 33 protsendi esialgsest mahust antakse projekteerimistingimused aiamaa laiendamiseks ja ümberehitamiseks üksikelamuks, sest tegu on üldplaneeringu järgse elamumaaga väikeelamutele. Aiamaa ümberehitamine üksikelamuks ei ole kohustuslik.
 - 5.6. Plaanimatava ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

6. Kaasamine

- 6.1. 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 kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel, ning avaldada teade ajalehes Viimsi Teataja. Pärast avalikustamise tulemuste selgumist otsustab Viimsi vald projekteerimistingimuste väljastamise.
- 6.2. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasatakse projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Luhaääre tee 8, Luhavälja tee 1 ja Luhavälja tee 3 omanikud.
- 6.3. 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.

7. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 7.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu
- 7.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistul paiknevad olemasolev aiamaa ja olemasolev kuur. Aiamaa võib laiendada ja ümberehitada üksikelamuks. Täiendavaid hoonetuid kinnistule püstitada ei ole lubatud.

- 7.3. Asukoht: Ehitise paiknemise valikul tuleb lähtuda tuleohutusnõuetest (min 4m naaberkiirist), sest vastavalt tuleohutusnõuetele on hoonete vaheline kuja minimaalselt 8m ning projekteerimistingimuste lisaks olevast asendiskeemist. Lubatud kaugus tänavapoolsest kiirist on minimaalselt 5m. Lähtuvalt abihoone asukohast Luhavälja tee 1 kiiristul tuleb Luhaääre tee 6 kiiristule aiama ja laiendamisel ja ümberehitamisel lähemal kui 8m abihoonele kasutada tule leviku tõkestamiseks ehituslikke meetmeid (vt lisa 1 asendiskeem).
- 7.4. Suurim lubatud ehitisealune pind kiiristul (sh olemasolev abihoone) on 215 m².
- 7.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: üksikelamu suurim lubatud 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 ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbuskonnas olemasolevatest hoonetest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
- 7.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega või krohviga; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist või fassaadiplaati. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 7.6.3. Katuse tüüp ja kalle: viil- või kelpkatuse, kaldega 30 kuni 45 kraadi.
- 7.7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 7.7.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust; puude mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- 7.7.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkiiristute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale.
- 7.7.3. Parkimine korraldada omal kiiristul (sh külaliste parkimiskoht).
- 7.7.4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatud laius on 4 m.
- 7.7.5. Väravate avanemise suund kavandada kiiristu poole.
- 7.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud; ehitusprojektis käsitleda vajadusel meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

8. Nõuded kiiristu tehnoorkude 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 võrguvaldaja 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 aiama ja ehitusloa taotlusega esitada kiiristustise vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 8.6. Aiama soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 8.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutusevalimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkiiristutele.

9. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 9.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kiiristul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.
- 9.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaani M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni

- ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. 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).
- 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 ja mahasõidu), 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 alusplaani 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 võrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetiline 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 aiama ja püstitamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu. Koos aiama ja ehitusloa taotlusega esitada ehitisteatis aiama ja lammutamiseks ja lisada projekti koosseisu ehitusprojekt lammutamiseks.
 - 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.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Lisa: 1 asendiskeem