



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED****Paenurme tee 31 üksikelamu püstitamiseks**

Viimsi

8. august 2022

Lähtudes Silver Siniavski 24.11.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2111002/16120 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, Lubja külas, Paenurme tee 31 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Üksikelamu püstitamine lammutatud hoone asemele

**2. Projekteerimistingimuste andja**

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

**3. Taotluse andmed**

Liik: Silver Siniavski projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2111002/16120  
Kuupäev: 24.11.2021

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Lubja külas, Paenurme tee 31  
Katastritunnus: 89001:010:0077  
Krundi suurus: 5386 m<sup>2</sup>  
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".
- 5.5. Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiasdangu piirkonna üldplaneering

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. 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 lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Lubja külas, Paenurme tee 31 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.
- 6.2. 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 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.
- 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 PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Sellest tulenevalt ei ole vallavalitsusel võimalik 02.09.2019 esitatud taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi ka ehitusloakohustuslikele abihoonetele. Juhul kui Paenurme tee 31 kinnistule soovitakse püstitada abihoone, mille ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 5 m, ei ole see EhS § 26 lõike 1 tähenduses ehitusloakohustuslik hoone.
- 6.5. Lubja külas, Paenurme tee 31 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 5386 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maal. Praegu on kinnistul lagunenu elamu ja poolleiolev abihoone. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 6.6. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Paenurme tee 33, Paenurme tee 29, Paemetsa, Paeheina tee 16 ja Paeheina tee 14 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 asendiskeemil viirutusega tähistatud hoonestusalale, kuid arvestama peab, et kõik olemasolevad II väärtusklassi puud peavad säilima. Hoone minimaalne kaugus II väärtusklassi puu tüvest on 3,5m. Ehitustegevuse käigus tuleb rakendada puukaitse meetmeid vastavalt EVS 939-3:2020. III väärtusklassi puud tuleb võimalusel säilitada, puude mahavõtmise lahendatakse ehitusprojektiga.  
Uue hoone asukoha valikul tuleb arvestada tuleohutusnõudeid: naaberkinnistute poolsetest piiridest on minimaalseks kauguseks 4 m. Paenurme tee poolsele kinnistule piiridele lähemale kui 5 m hoonet kavandada ei tohi.
- 7.4. Kinnistu lubatud suurim täisehitusprotsent on 9% (485 m<sup>2</sup>), sellest võib üksikelamu ehitisealune pind olla kuni 400 m<sup>2</sup>.

- 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: katusekalle 0-20 kraadi.
- 7.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
  - 7.8.1. Kinnistu asub osaliselt Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu alusel kõrghaljastuse alal. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust.
  - 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; tee poolset kinnistu piiril hõre puitlippaad.
  - 7.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 7.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud; ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

## 8. Nõuded kinnistu 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 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 kinnistustehnilistest 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 tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

## 9. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 9.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.
- 9.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, 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 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 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 uurimustööde 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. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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