



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Sõpruse tee 9 ärihoone ümberehitamine ja laiendamine**

Viimsi

08. juuli 2022

Lähtudes Arhitektuuribüroo Korus Osaühing (esindaja Indrek Kallas) 02.05.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/05703 Sõpruse tee 9 ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning võttes aluseks Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121, ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2 ja tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõikest 1 ja 5, määrab Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Sõpruse tee 9 kinnistule projekteerimistingimused ärihoone ümberehitamiseks (rekonstrueerimiseks) ja laiendamiseks koos seda teenindava taristu rajamisega.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ärihoone ümberehitamine ja laiendamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist
Kontakt: 602 8878, juri.kurba@viimsivv.ee

3. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/05703
Kuupäev: 02.05.2022

4. Ehitamisega hõlmatavate ja seotud kinnisasjade andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Sõpruse tee 9
Katastritunnus: 89001:010:2562
Kinnisasja pindala: 4 935 m²
Maa sihtotstarve: ärimaa 15%, ühiskondlike ehitiste maa 85%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Ees-Hotelli
Katastritunnus: 89001:010:2563
Kinnisasja pindala: 1 000 m²
Maa sihtotstarve: ärimaa 15%, ühiskondlike ehitiste maa 85%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Taga-Hotelli
Katastritunnus: 89001:010:2528
Kinnisasja pindala: 1 000 m²
Maa sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1 ja lõige 2.
- 5.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 1 ja lõige 5.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 31 kehtestatud AS Same Sport maa-ala detailplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.5. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 31 kehtestatud AS Same Sport maa-ala detailplaneeringus jagati kinnistu viieks maaüksuseks ning täpsustati maa sihtotstarbed. Ehitusõigust ja arhitektuurseid tingimusi detailplaneeringus ei käsitletud.
- 6.2. 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. Haabneeme alevikus, Sõpruse tee 9 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, samas ei sisalda üldplaneering sellist tingimust ilmtingimata olemasolevate ehitiste laiendamise puhul. Sõpruse tee 9 hoonet puudutava taotluse puhul on tegemist olemasoleva hoone ümberehitamisega ehk rekonstrueerimisega ning hoone laiendamisega üle 33 protsendi.
- 6.3. 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.
- 6.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonetele. Haabneeme alevikus, Sõpruse tee 9 kinnistul asuva ärihoone näol on tegemist ühe konkreetse ehitusloakohustusliku hoonega.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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 samuti lähtutakse üldplaneeringus määratud tingimustest.
- 6.7. Haabneeme alevikus, Sõpruse tee 9 ärimaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 4 935 m². Üldplaneeringus on ala juhtotstarve ärimaa ja üldkasutatavate hoonete maa.

- 6.8. Hetkel asub kinnistul Lavendel Spa Hotell (ehitisregistris koodiga 120273116 ja ehitusealuse pinnaga 2 350 m²). Hotell ehitati 2003. aastal Haabneeme staadioni tribüünide asukohale. Viimati laiendati hoonet ulatuslikult 2015. aastal, lisaks on laiendatud parklaid ja tehtud väikeseid juurdeehitusi.
- 6.9. Hoone asub Haabneeme keskuses ja piirneb läänest Sõpruse tee äärsel haljasalaga (Rohuneeme tee 2a ja Kaluri tee 5 kinnistud) ning lõunast Ees-Hotelli kinnistuga, põhja suunda jäävad Taga-Hotelli kinnistu ja Sõpruse tee 5 kinnistul asuv spordihall ning idasse osa endisest staadionist, mille juhtfunktsioon üldplaneeringus ning kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Hoone on igast suunast vaadeldav ja on osaks valla keskuse avalikust ruumist jäädes kavandatava peatänava äärde.
- 6.10. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse korduvalt ümberehitatud hoonele anda kaasaegne ja terviklik välisilme. Hoonet soovitakse täies ulatuses ümber ehitada ning laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Võttes aluseks ehitisregistris oleva ehitisealuse pinna 2 350 m² soovitakse hoone ehitisealust pindala suurendada ca 25% võrra. Täiendavat mahtu soovitakse ka kõrguslikult, suurendades hoone korruselisust. Lisaks hoonele soovitakse uuendada haljastus- ja liikluslahendus ning koostöös Viimsi Vallavalitsusega kujundada Rohuneeme tee 2a kinnistu avalikuks pargialaks. Seega on projekteerimistingimuste väljastamine loetletud tegevuste läbiviimiseks käesolevas peatükis kirjeldatud tingimustel põhjendatud ja otstarbekas. Projekteerimistingimustega ei välistata hoone või selle teenindamiseks vajaliku taristu laiendamist Ees-Hotelli kinnistule. Taga-Hotelli kinnistul peab säilima võimalus luua ühendustee (transpordimaa) Sõpruse tee ja Randvere tee vahel.

7. Kaasamine

- 7.1. 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. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Viimsi Vallavalitsuse veebilehel ja teade avaldatakse ajalehes Viimsi Teataja. Huvitatud isikutel on võimalus projekteerimistingimuste eelnõu kohta väljendada oma arvamust 10 kalendripäeva jooksul alates avalikustamisest. Peale ettepanekute esitamist korraldatakse avalik istung ettepanekute läbivaatamiseks ja tulemuste arutamiseks.
- 7.2. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasatakse ärihoone ümberehitamiseks ning hoone laiendamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Rohuneeme tee 2a, Sõpruse tee 5, Kaluri tee 5, Taga-Hotelli, Randvere tee 9, Randvere tee 9b ja Ees-Hotelli kinnistu omanikud.
- 7.3. 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.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarbed: hotell, restoran, büroohoone
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistul võib paikneda üks hoone. Vajadusel võib muuta Sõpruse tee 9 ja Ees-Hotelli ning Taga-Hotelli kinnistute piire, et saada parem terviklahendus. Arvestada tuleb, et Taga-Hotelli kinnistu arvestaks perspektiivse teeühendusega Sõpruse tee ja Randvere tee vahel. Samuti tuleb arvestada, et parema ja terviklikuma linnaruumilise lahenduse saamiseks, arvestades, et projekteerimistingimustega suurendataks oluliselt hoone mahtu ja nähakse ette hoone laiendamine, näha ette hoone ümbruse ala rohestamine Rohuneeme teega piirneval küljel.
- 8.3. Tuleohutus: Hoone laienduse kavandamisel peab arvestama tuleohutuskujuga ja siseministri 04.04.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtestatud nõuetest.
- 8.4. Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent: 60% Sõpruse tee 9 krundi pindalast (4 935 m²)

- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatud on 4 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 8.6.1. Hoone arhitektuurse lahenduse osas tuleb välja kuulutada arhitektuurikonkurss, kuna tegemist on keskse asukohaga Haabneeme alevikus, uue tähtsa promenaadi algusega ning tegu on üle 3-korruselise ehitise kavandamisega. Arhitektuurikonkursi nõue tuleneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, kus üle 3-korruseliste korterelamute puhul on nõutav arhitektuurikonkurss. Käesoleval juhul on ärihoone ümberehitamine oma mahult võrreldav korterelamuga ja asub valla keskusasumis, omades sealjuures olulist ruumilist mõju valla keskuse kujunemisele. Konkursi žüriisse kaasata Viimsi Vallavalituse esindajaid ning professionaalseid arhitekte, žürii koosseis esitada kooskõlastamiseks vallavalitsusele.
- 8.6.2. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel, eriti arvestades hoone keskset asukohta valla keskus ja Haabneeme alevikus. Hoonele anda terviklik arhitektuurne välisilme, likvideerida jäänukiks olev staadioni tribüünide monoliitbetoonist katus ja tribüünide astmestik. Parimaks lahenduseks on täiesti uue hoone projekteerimine ja ehitamine (vajalik on koostada ekspertiis hoone vundamendile ja konstruktsioonidele, kuna hoonet on rajatud erinevatel perioodidel ja hoone järk-järgulised juurdeehitused ning ehituse kvaliteet ei võimalda olemasolevate mahtude terviklikku säilitamist). Uue hoone projekteerimisel kehtivad käesolevate projekteerimistingimustega antud nõuded.
- 8.6.3. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Fassaadi mitte kavandada *sandwich*-paneelidest vm analoogsest materjalist. Kõik hoone küljed on vaadeldavad ning seetõttu tuleb need lahendada fassaadina (tagada hoone kõikide külgede esteetilisus, terviklik lahendus).
- 8.6.4. Hoone ümberehitamise ja laiendamise projekteerimisel või uue hoone ehitusprojektis näha ette ehitustööd ühe terviketapina, st mitte jagada seda erinevateks etappideks.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: lamekatus või madala viiluga katus, kasutades parapett lahendust.
- 8.8. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.
- 8.9. Uuringute tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud (ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks); vajadusel teostada ehitusuuringud; tuleb teostada topo-geodeetilised uuringud, ümberehitatava olemasoleva hoone konstruktsioonide uuring (võimaldamaks hinnata konstruktsioonide vastupidavust ja ohutust) ning akustiline või mürauring, minimeerimaks seeläbi müra levikut (parklate, kaubaala, seadmete müra).

9. Tervisekaitselised nõuded

- 9.1. Ventilatsiooni-, kütte- ja võimalike kliimaseadmete korral lahendada kõik olemasolevad või rajatavad süsteemid hoone mahus. Väljaulatuvate seadmete puhul näha ette varjestuse rajamine (sh visuaalne ja akustiline).
- 9.2. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja seadmetest lähtuv müra oleks minimeeritud ehitustehniliste meetmete abil.
- 9.3. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- 9.4. Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21:00 kuni 07:00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks

- lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07:00 kuni 19:00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.
- 9.5. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
 - 9.6. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vallavalitsus juhib tähelepanu, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb planeeritava alal teostada radoonitasemete mõõtmised.
 - 9.7. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.
 - 9.8. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

10. Nõuded hoone ümbruse (territooriumi) lahendamiseks

- 10.1. Esitada kogu territooriumi kohta eraldi haljastuslahenduse joonis eskiisi kooskõlastamise käigus, projekti käigus lahendada haljastus eraldi haljastusprojektiga.
- 10.2. Lahendada kogu territooriumi heakord, haljastus, avalik ruum, linnamööbel, istumiskohad, viibimiskohad, prügikastid, viidad, väliinventar jm.
- 10.3. Näha ette hoone ümbruse rohestamine ja haljastuse terviklahenduse koostamine koos haljasalade suurendamise ja haljastuse lisamisega, et luua seeläbi ehitusmahtude suurenemisel rohelisem elukeskkond, mis läbi kompenseeritakse suurenevat ehitusmahtu.
- 10.4. Kavandatavasse parklasse näha rohesaared, kuhu paigaldada kõrg- ja madalhaljastust, tagamaks meeldiva ja rohelise keskkonna ning vältides seeläbi kattega alalade paljusust linnalises keskkonnas.
- 10.5. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna spetsialistiga.
- 10.6. Ees-Hotelli kinnistule luua roheala ja näha ette olemasoleva parkla lammutus. Hoone mahtude suurendamisel kavandada hoone ette roheline ala, mis võimaldab luua valla ühe peatänavaaäärde keskkonna, mis omakorda leevendab erinevate alade ristmõju (sõidukite mõju hoonetele ja hoone laiendamise ning mahtude suurendamisega seotud mõju avalikule ruumile). Seeläbi tagatakse valla keskkonnas suureneva ehitusmahu ja roheluse vahel, luues kaasaegset ja meeldivat avalikku ruumi, milleks on kõrgendatud avalik huvi.

11. Nõuded teedele ja liikluskorraldusele

- 11.1. Lahendada mahasõidud, sidumine olemasolevate teedega, kergteedega, lahendada parkimine (Ees-Hotelli kinnistult parkla kaotamine, lubatud rajada vaid invakohad, teenindustee ja kergliiklusteed), viidad, liikluskorraldus, kinnistu sisesed teed, nähtavusalad, kaubavedude liikumine. Luua arusaadav liikluskorraldus ja liigendus parklate ja sissepääsude vahel. Koostada teede, parklate ja liikluskorralduse joonis ning esitada see eskiisi kooskõlastamise käigus kooskõlastamiseks, projekti käigus lahendada teede- ja liikluslahendus eraldi projektiga.
- 11.2. Parkimine lahendada Sõpruse tee 9 ja Ees-Hotelli (invakohad) kinnistutel, vajadusel ka Taga-Hotelli kinnistul (kui see ei sea takistusi perspektiivsele teele). Näha ette parkimiskoha laiuseks 2,7 m. Parkimine tuleb lahendada osaliselt hoone mahus, nt maalune parkla, mis vastab varjendi nõuetele. Parkimise rajamisel hoone alla vähendatakse tehiskatetega ala tekitamist ja seeläbi võimaldab see hoida valla keskuse rohelisemana.
- 11.3. Projekteerida jalgrattahoidjatega parkimiskohad jalgratastele, sh alad elektritõukeratastele.
- 11.4. Näidata ära lumeladustamise alad.
- 11.5. Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele kohustuslik elektriautode laadimistaristu paigaldamine. Uute mitteelamute puhul tuleb juhtmetaristuga

varustada vähemalt viiendik parkimiskohtadest ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt (EhS § 65¹).

- 11.6. Kasutada maksimaalselt haljastustsäätvaid lahendusi, haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.
- 11.7. Parklasse näha rohesaared, kuhu paigaldada kõrg- ja madalhaljastust. Arvestada vähemalt 1 rohesaar 15 parkimiskoha kohta. Rohesaare alale saab talvel lund vaalutada.
- 11.8. Rohuneeme tee äärne parkla (Ees-Hotelli kinnistul) likvideerida ja rajada hoone esine roheala. Alale kavandada haljastuslahendus, et luua meeldiv avalik ruum hoone esisele alale valla ühe peatänava äärde. Sõpruse tee 9 kinnistul asuv ja Sõpruse tee L3 transpordimaale ulatuv parkla lahendada terviklikult, kus on kasutusel säästlik sademevee immutamine (parkimiskohad rajada murukivi vm analoogse lahendusega ning vaid sõidualad asfaltbetoonkattega). Haljasalaga piirnevad parkimiskohad rajada samuti roheparklana.
- 11.9. Rohestada olemasolevates parklates ja platsidel alasid, mis ei ole kasutusel parkimisaladena (loomaks juurde rohealaid, parandamaks keskkonnaseisundit alevikus, vältimaks kuumasaarte efekti) ja mida saab talveperioodil lume ladustamise alana kasutada.

12. Nõuded kinnistu tehovõrkude projekteerimiseks

- 12.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 12.2. Elektrivarustus kavandada vastavalt elektrivõrgu valdaja tehnilistele tingimustele.
- 12.3. Sademevee ärajuhtimine või selle säästlik kasutamine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb võtta enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 12.4. Soojustarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid ja lähtuda kaugküttepiirkonna nõuetest.

13. Lahenduse väljatöötamine

- 13.1. Hoone arhitektuurne lahendus leida läbi arhitektuurikonkursi.
- 13.2. Mitte arvestada projekteerimistingimuste taotluse juurde lisatud 29.04.2022 kuupäeval koostatud „Hotelli ja ärihoone rekonstrueerimise ja laiendamise ehitusprojekti“ eskiisprojekti, töö nr 158/21, koostaja Arhitektuuribüroo Korrus OÜ.
- 13.3. Arhitektuurikonkursi võitnud töö kooskõlastada eskiisi staadiumis Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
- 13.4. Projekti koostamisel võtta aluseks Viimsi Vallavalitsuse poolt kooskõlastuse saanud eskiis.
- 13.5. Enne arhitektuurikonkursi välja kuulutamist täpsustada vee tarbimise vajadus lähtuvalt võimalikust kasutusotstarvete osakaalude muutustest ning teha koostööd vee-ettevõttega veeressursi võimaldamise küsimuses.

14. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 14.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs, 3D vaated, asendiplaanilised vaated (sh haljastuse ja teede-liikluse lahendus).
- 14.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad.
- 14.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 14.4. Näidata liikluse, teede, mahasõitude, nähtavusalade, liikluskorralduse, parkimise lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 14.5. Näidata haljastuse, heakorra, avalike alade, linnamööbli lahendus.

- 14.6. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100 või 1:200.
- 14.7. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanil 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.
- 14.8. Kavandatav hoone peab asuma ühel kinnistul. Vajadusel liita Sõpruse tee 9 ja Ees-Hotelli kinnistud ning korrigeerida piiri või hoone paiknemist Randvere tee 9b kinnistu suhtes.
- 14.9. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 14.10. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 14.11. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

15. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 15.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 15.2. 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