



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Sadama tee 17 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

08.juuli 2022

Lähtudes Hanna-Loore Õunpuu ja Martin Daubaris (Raadius Arhitektid OÜ) poolt 03.05.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/05826 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 punkti 4, määrab Viimsi vallas, Leppneeme külas, Sadama tee 17 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: Hanna-Loore Õunpuu ja Martin Daubaris projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2211002/05826  
Kuupäev: 03.05.2022

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla, Sadama tee 17  
Katastritunnus: 89001:001:0373  
Krundi suurus: 4296 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: elamumaa 100%

**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. Sadama tee 17 kinnistu Leppneeme külas asub alal, mille ehitusõigus on määratud Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 kehtestatud Mihkli IV ja Keldri II maaüksuste detailplaneeringuga.

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Projekteerimistingimuste taotluse põhjenduseks on Sadama tee 17 kinnistule kahekorruselise lamekatusega hoone püstitamine. Detailplaneeringus on lubatud 2 korrust kuid selgituseks on märgitud 1 maapealne korrus ja 1 katusekorrus, katusekallet detailplaneering ei täpsusta.
- Ümbruskonna hoonestus on eriilmeline. Väljakujunenud stiili võiks iseloomustada eklektilisus, st ei ole moodustunud terviklikku hooneteansamblit. See kajastub nii materjalikasutuses kui ka katuste lahendustes. Näiteks leidub vaadeldavas piirkonnas viil-, kald-, ning lamekatusega maju. Mõnel juhul on kombineeritud ka kahte erinevat katusestiili. Fassaadide viimistlemiseks on valdavalt kasutatud looduslähedasi materjale puidu (sindel, horisontaalne laudis) ning krohvi näol.
- Taotluse juurde esitatud eskiisis on rõhutatud horisontaalset joont, et sobitada hoone rannamaastikule omasesse avarasse horisonti. Maastikusse sulandumist silmas pidades on ka teise korruse maht projekteeritud märgatavalt väiksemas mahus võrreldes esimese korruse mahuga. Väiksemat teise korruse mahtu saab antud kontekstis käsitletud ka kui katusekorrust. Katusetüübi valikul on lähtutud vahetus läheduses asuvatest uushoonetest (Leppneeme Sadama tee 12 elamu ning Leppneeme Sadama tee 14 perspektiivne sadamahoone), mis on mõlemad lamekatusega ehitised.
- Eeltoodust lähtuvalt ei astu kahekorruseline lamekatusega hoone olemasoleva keskkonnaga mingil moel vastuollu. 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 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.
- Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust. Lubatud täpsustuste 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. Leppneeme külas Sadama tee 17 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 4296 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa ja loodusliku maa juhtotstarbega maal. Kinnistu on hoonestamata. Üksikelamu püstitamise ega nende kasutajatele.
- 6.6. EhS § 31 lõike 2 kohaselt kaasatakse üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Leppneeme Sadama tee 11a, Leppneeme Sadama tee 13a, Leppneeme Sadama tee 15 ja Leppneeme Sadama tee 19 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 372 m<sup>2</sup> (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. Katusetüübi valikul on lähtutud vahetus läheduses asuvatest uushoonetest (Leppneeme Sadama tee 12 elamu ning Leppneeme Sadama tee 14 perspektiivne sadamahoone), mis on mõlemad lamekatusega ehitised.
- 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 prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 7.7. Katuse tüüp ja kalle: Piirkonda sobiv lamekatuse 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. Piirdega võib ümbritseda detailplaneeringus määratud elamumaa sihtotstarbega osa krundist s.o alates 50m veepiirist.
- 7.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 7.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuuringud; ehitusprojektis 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. Sadamevee 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 kinnistuiseste 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 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 alusplaanil ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude 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 uurimistöde 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](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](mailto:juri.kurba@viimsivv.ee)