



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

Äri/eluhoone püstitamiseks Randvere küla, Aadu M/Ü detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Randvere külas, Tüllil tee 24 kinnistul.

Viimsi

14. detsember 2021

Lähtudes AA Arhitektid OÜ kontaktisiku Margus Veskimeister poolt 23.10.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2111002/14602 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4, punkti 1 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 määratakse projekteerimistingimused Viimsi vallas, Randvere külas, Tüllil tee 24 kinnistule äri/eluhoone püstitamiseks

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Äri/eluhoone 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: AA Arhitektid OÜ kontaktisiku Margus Veskimeister projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2111002/14602
Kuupäev: 23.10.2021

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harju maakond, Randvere külas, Tüllil tee 24
Katastritunnus: 89001:010:2111
Krundi suurus: 1225 m²
Maasihtotstarve: ärimaa 75% ja elamumaa 25%

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EHS) § 27 lõige 1, lõige 2 ja lõike 4 punkt 1 ja 4.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016 määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus.
- 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 12.03.2002 otsusega nr 54 kehtestatud Randvere küla, Aadu M/Ü detailplaneering.
- 5.6. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 1. detsembri 2021 koosoleku protokolliline otsus nr 17

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

6.1. EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks.

6.2. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

6.2.1. hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;

6.2.2. et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;

6.2.3. üldplaneeringus määratud tingimusi;

EhS § 27 lõike 4 punkti 1 alusel täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Detailplaneering näeb ette moodustada Randvere külas, Tüllil tee 24 sihtotstarvetega 55% äri- ja 45% elamumaa kinnistu. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel soovitakse muuta kinnistu sihtotstarvet: 95% ärimaa ja 5% elamumaa ja kavandada äri/eluhoone, millel katusekaldeks võib olla 0-10 kraadi (detailplaneeringuga on kehtestatud katusekaldeks 15-30 kraadi) ja hoone kõrguseks 8,5 m. Piirkonnas paiknevad valdavalt lamekatustega, kuni 8 m kõrgused kahekorruselised elamud. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab parema tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal kui oleks detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma ehitustehnilist ega ka visuaalselt nähtavat linnaruumilist mõju, sest hoone kõrgus ja ehitisalune pind on detailplaneeringu kohane, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

EhS § 31 lõike 1 kohaselt peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusloa võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitusloa või olulise keskkonnamõjuga kavandatavat tegevust lubav muu dokument. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, mistõttu ei saa neid lugeda tegevusloaks KeHJS tähenduses. Küll aga on projekteerimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Ehitusloa on tegevusloa KeHJS tähenduses. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 8 sätestab keskkonna kõrgetasemelise ja tervikliku kaitse põhimõtte. Üheks keskkonna kõrgetasemelise kaitse tagamise hoovaks on keskkonnakaalutluste menetlusse lülitamine võimalikult varajases staadiumis. Vastavalt eeltoodule tuleks olulist keskkonnamõju hinnata juba projekteerimistingimuste väljastamise menetluses. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lõikele 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lõigete 2–4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte. Antud tegevus, millega kavandatakse Randvere külas, Tüllil tee 24 kinnistule äri/eluhoone püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

7. Projekteerimistingimuste menetlus

7.1. Vastavalt EhS § 31 lõikele 4 esitab kohaliku omavalitsuse üksus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena ehitusseadustiku § 28 ja 31 lg 1 alusel. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teavitada projekteerimistingimuste menetlusest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: äri/eluhoone.
- 8.2. Suurim lubatud ehitiste arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe äri/eluhoone.
- 8.3. Asukoht: äri/eluhoone asukoha valikul võtta aluseks lisa Tüllil tee 24 eskiis.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: vastavalt detailplaneeringule 551 m².
- 8.5. Kõrgus: 8,5 m.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse, väljapaistva, keskkonda rikastava arhitektuurse lahendusega.
 - 8.6.2. Fassaadide viimistluses lähtuda eskiisi seletuskirjas esitatud lahendusest. Materjalidena on sobivad krohv, puit või kompaktplaat.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: 0-10 kraadi.
- 8.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.8.1. Kavandada kõrg- ja madalhaljastust ehitistest vabale alale.
 - 8.8.2. Piirded: piirete püstitamine pole kohustuslik, vajadusel kavandada piirkonda sobivad metall- või puitpiirded kõrgusega 1,5 m maapinnast..
 - 8.8.3. Kinnistule mahasõidu asukoht kavandada Randvere teest nii kaugemale, et ei tekiks liiklusohutikke olukordi (liikluskorralduse osas eskiisi asendiplaani mitte arvestada). Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist. Parkimine korraldada omal kinnistul lähtuda.
- 8.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud; ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- 9.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 9.5. Koos äri/eluhoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadil välisosa müra tekita võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkiinistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 10.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri.
- 10.2. 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, moodustatud uus katastriüksuse sihtotstarvete osakaal, projekteeritud hoone tehnilised näitajad.
- 10.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"

10.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutus asendiplaanile näidata vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.

10.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruse plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia olemasolul (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.

10.6. 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 uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti 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 uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevude tabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

10.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

10.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.

10.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

11. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

11.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

11.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: eskiis

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
arhitekt-vanemspetsialist
6028820