



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Tammeõue tee 2 kinnistule Robotika ja digitaaltehnoloogiate keskuse hoone püstitamiseks ja seda teenindava taristu rajamiseks**

Viimsi

25.august 2022

Lähtudes ASG Robotics OÜ poolt 10.05.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/06077 Robotika ja digitehnoloogiate keskuse hoone püstitamiseks ning võttes aluseks Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4 ja tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõikest 5, määrab Viimsi vallas, Viimsi alevikus, Tammeõue tee 2 kinnistule projekteerimistingimused Robotika ja digitaaltehnoloogiate keskuse hoone püstitamiseks ja seda teenindava taristu rajamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Robotika ja digitaaltehnoloogiate keskuse hoone 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: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/06077
Kuupäev: 10.05.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Tammeõue tee 2
Katastritunnus: 89001:010:0382
Kinnisasja pindala: 4 209 m²
Maa sihtotstarve: tootmismaa 100%

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".

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. Tammeõue tee 2 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) 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. Tammeõue tee 5 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele, piirnedes korterelamutega Nelgi tee 3 ja Mooni tee 6 kinnistutel ning Nelgi tee 1 kinnistul asuva vallavalitsuse hoonega.
- 6.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 1 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või olulise rajatise rajamiseks.
- 6.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Viimsi alevikku Tammeõue tee 2 kinnistule kavandatava hoone näol on tegemist ühe konkreetse ehitusloakohustusliku hoonega.
- 6.5. Viimsi alevikus Tammeõue tee 2 tootmismaa maa sihtotstarbega kinnistu pindala on 4209 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega alal.
- 6.6. Tammeõue tee 2 kinnistu on hoonestamata, kinnistul asunud kasvuhooned on lammutatud.
- 6.7. Käsitletav kinnistu paikneb Viimsi aleviku keskses Viimsi Vallavalitsuse hoone kõrval. Põhjast ja lõunast piirneb kinnistu olemasolevate korterelamutega Nelgi tee 3 ja Mooni tee 6 kinnistutel. Idasse ning osaliselt ka läände jäävad tootmismaa sihtotstarvetega kinnistud (Tammeõue tee 1, Tammeõue tee 4, Tammeõue tee 5 ja Tammeõue tee 7, millel samuti on asunud endise Pirita Lillekasvatussovhoosi kasvuhooned. Nn endine kasvuhoonete ala on pikalt otsinud uut identiteeti. Ainult elamuehitusele suunatud ettepanekud on Viimsi Vallavalitsus välistanud. Vallavalitsus aga toetab kohaliku ettevõtte soovi ehitada kinnistule tehnoloogiakeskus, kus hakatakse juurutama erinevaid tööstustehnoloogiasid, läbi viima seminare, ekskursioone keskkooliõpilastele ning läbi viima ekskursioone põhi- ja keskkooliõpilastele. Sellise keskuse rajamine ei ole üldplaneeringuga vastuolus.
- 6.8. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse Tammeõue tee 2 kinnistule püstitada Robotika ja digitaaltehnoloogiakeskuse hoone ning sealjuures lahendada hoone arhitektuur, ehituslikud ja tehnilised tingimused ning lisaks haljastus, heakord ja liikluskorraldus. Seega on projekteerimistingimuste väljastamine loetletud tegevuste läbiviimiseks käesolevas peatükis kirjeldatud tingimustel põhjendatud ja otstarbekas.

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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse

veebilehel, avaldada teade ajalehes Viimsi Teataja ning korraldada tulemuste arutamiseks avalik istung. Pärast avalikustamise tulemuste selgumist otsustab Viimsi vald projekteerimistingimuste väljastamise.

- 7.2. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasatakse hoone püstitamiseks Tammeõue tee 2 kinnistule projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Nelgi tee 1, Tammeõue tee 1 Tammeõue tee 4, Tammeõue tee 5, Tammeõue tee 7 kinnistute omanikud ning Nelgi tee 3 ja Mooni tee 6 korteriühistud.
- 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 otstarve: Digitaaltehnoogiate keskuse hoone (muu tööstushoone).
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistul võib paikneda üks hoone.
Tammeõue tee 2 kinnistu põhjaosast hakkab kulgema perspektiivne sõidutee ja selle osas tuleb arvestada võimaliku teemaa lahkumõõtmisega (eraldi teemaa moodustamisega). Nelgi tee 1 kinnistu piiril asuv eenduv osa mõõdistada lahku. Tagamaks piisav laius kergliiklustee rajamiseks. Eraldi transpordimaade moodustamiseni seada servituudid Viimsi valla kasuks koos eelmärkega lahkumõõdistamise tagamiseks.
- 8.3. Asukoht: Uue hoone asukoha valikul tuleb arvestada tuleohutusnõuetega ja projekteerimistingimuste juurde esitatud skeemiga. Naaberkinnistute poolsetest piiridest on minimaalseks kauguseks 4 m. Kauguse määramisel Nelgi tee 1 kinnistupiirist on arvestatud võimaliku teemaa lahkumõõtmisega ning kaugus 4m on määratud servituudist alates. Minimaalne kavandatava hoone kaugus Nelgi tee 3 kinnistu piirist on 6m.
- 8.4. Tuleohutus: Hoone kavandamisel peab arvestama tuleohutuskujaga ja siseministri 04.04.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtestatud nõuetest.
- 8.5. Suurim lubatud ehitisalune pind: 850 m².
- 8.6. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: hoone suurim lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 9m, lubatud on ehitada kuni 2 maapealset korrust. Hoone tehnosüsteemide kõrgus (nt päikesepaneelid mastil) kõrgus võib olla kuni 13m ümbritsevast maapinnast.
- 8.7. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.7.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
 - 8.7.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale (nt kivi, klaas, puit). Fassaadi mitte kavandada *sandwich*-paneelidest vm analoogsest materjalist. Lahendus kooskõlastada Viimsi vallavalitsusega eskiisi kooskõlastamise käigus (esitada võimalikult tõetruud vaated igast suunast koos detailse materjalilahendusega).
- 8.8. Katuse tüüp ja kalle: lamekatus või madala viiluga katus, kasutades parapett lahendust.
- 8.9. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.
- 8.10. Uuringute tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud (ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks); vajadusel teostada ehitusuuringud; teostada topo-geodeetilised uuringud.

9. Tervisekaitselised nõuded

- 9.1. Ventilatsiooni-, kütte- ja võimalike kliimaseadmete korral lahendada kõik olemasolevad või rajatavad süsteemid hoone mahus (vältimaks müra ja vibratsiooni levikut). 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 maksimaalselt

- 9.3. minimeeritud ehitustehniliste meetmete abil.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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 normtasemet.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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 planeeritaval alal teostada radoonitasemete mõõtmised.
- 9.8. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.
- 9.9. 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. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistidega.
- 10.4. Hoone ümbruse rohestamisel ja elurikkuse suurendamisel näha ette puude ja põsaste istutamine territooriumile.
- 10.5. Kaaluda territooriumil erinevate rohekatete (murukivid, kärjed, rohesaared jms) ja varjestatavate haljastuslahenduste kasutamist, et vältida kuumasaare efekti ja luua seeläbi meeldivat elukeskkonda.

11. Nõuded teedele ja liikluskorraldusele

- 11.1. Lahendada mahasõidud, sidumine olemasolevate teedega, kergteedega, lahendada parkimine, viidad, liikluskorraldus, kinnistu sisesed teed, nähtavusalad. 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. Parkimiskohti mitte projekteerida Nelgi tee 3 kinnistuga piirneval küljel kinnistu piirile. Jätta alale puhvertsoon kahe territooriumi eraldamiseks.
- 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

12. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

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

13. Lahenduse väljatöötamine

- 13.1. Eskiislahendus kooskõlastada Viimsi vallavalitsusega (mis sisaldab lisaks 3D vaateid hoonele, fassaadi vaateid igast suunast ning territooriumi asendiplaanilist lahendust – sh liiklus, haljastus, tehnovõrgud).
- 13.2. Projekti koostamisel arvestada vaid Viimsi valla poolt kooskõlastuse saanud eskiisiga.

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 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.
- 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, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 14.7. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel 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 alusplaani 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. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 14.9. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 14.10. 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