



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Kajaka tee 6 üksikelamu laiendamiseks

Viimsi

25. aprill 2022

Lähtudes Rego OÜ esindaja Tiit Toimetaja 11.04.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/03041 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 punkti 2; määran projekteerimistingimused Püüsi külas A/ü Kalur detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Kajaka tee 6 kinnistule üksikelamu laiendamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu laiendamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Telefon: 602 8800
E-posti aadress: info@viimsivv.ee
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

3. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/03041
Kuupäev: 11.04.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Püüsi küla, Kajaka tee 6
Katastritunnus: 89011:001:0210
Krundi suurus: 1080 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 punkti 1, lõige 2, lõige 3 ja lõike 4 punkt 2.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.3. 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. 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 möödas 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;
- 6.3. EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse Viimsi Vallavolikogu 18.08.1998 otsusega nr 428 kehtestatud detailplaneeringu hoonestusala tingimusi, antud juhul hoonestusala suurendamist. Kajaka tee 6 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1080 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maal. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiplaani alusel ei kavandata olulist ruumilise mõju muutust vaid soovitakse hoonestusala 6,2% suurendada Tormilinnu tee 20 kinnistu suunas vastavalt taotluse juurde esitatud asendiskeemile. Praegu asub kinnistul üksikelamu, millele soovitakse kinnistu põhjasuunas laiendust veranda näol. Lubatud täpsustuste ja muudatuste 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.

7. Kaasamine

- 7.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati üksikelamu laiendamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Kajaka tee 8, Kajaka tee 4, Tormilinnu tee 18, Tormilinnu tee 20 ja Tormilinnu tee 22 kinnistute omanikud.
- 7.2. Viimsi Vallavalitsus 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. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada avaldus avalikku istungit korraldamata, avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel ja avaldada teade ajalehes Viimsi Teataja. Pärast avalikustamise tulemuste selgumist otsustab Viimsi vald projekteerimistingimuste väljastamise.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib paikneda üks üksikelamu.
- 8.3. Asukoht: üksikelamu laienduse kavandamisel tuleb lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist. Arvestada tuleb tuleohutusnõudeid: naaberkinnistute poolsetest piiridest on minimaalseks kauguseks 4 m ja naaberkinnistul paiknevast hoonestusest 8 m
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: (sh ka abihooned) on vastavalt detailplaneeringule.
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- 8.6.1. Projekteeritav laiendus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, sobima olemasoleva hoonega. Projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
- 8.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta sama materjaliga, mis on olemasoleval elamul. Ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: lamekatatus või viilkatus, mis sobib olemasoleva hoonega.
- 8.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.8.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust, kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
 - 8.8.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale; tee poolsel kinnistu piiril hõre puitlippaed. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool.
- 8.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 8.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuuringud; ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehovõrkude 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 elamu ehitusloa taotlusega / ehitusteatisega esitada kinnistuiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 10.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 10.2. 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.
- 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 paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 10.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 10.6. 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 tehovõrkude 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 uurimistööde aruanne, mis

esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) 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 üksikelamu laiendamiseks. 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.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
arhitekt-vanemspetsialist

Lisa: asendiskeem