



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**Kannikese tee 1 spordihoone püstitamiseks**

Viimsi

11. aprill 2022

Lähtudes Viimsi Vallavalitsuse esindaja Paavo Nael 18.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/03573 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5, määrab Viimsi vallas, Viimsi alevikus, Kannikese tee 1 kinnistule projekteerimistingimused spordihoone-jalgpallihalli püstitamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Jalgpallihalli 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: 2211002/03573  
Kuupäev: 18.03.2022

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Kannikese tee 1  
Katastritunnus: 89001:001:1909  
Krundi suurus: 32264 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: tootmismaa

**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. Viimsi alevikus, Kannikese tee 1 kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusosalal, 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) ehitise 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.
- 6.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 6.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonetele.
- 6.5. Viimsi alevikus, Kannikese tee 1 tootmismaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 32264 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarbega maal, mis tähistab riigi ja omavalitsuse ning üldkasutuses olevate sotsiaal-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste maad ning osaliselt kergetööstuse maa juhtotstarbega maal, mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala. Praegu on kinnistu hoonestamata.

## 7. Kaasamine

- 7.1. Kohalik omavalitsus 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 taotlus avalikku istungit korraldamata ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 7.2. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati spordihoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Vehema tee 6, Halli tee 2, Halli tee 4, Halli tee 6, Halli tee 8, Halli tee 10, Halli tee 12, Halli tee 14, Nelgi põik 24, Nelgi põik 14, Tammeõue tee 37, Tammeõue tee 35, Tammeõue tee 33, Tammeõue tee 31 ja Tammeõue tee 25 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 otstarve: spordihoone.

- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe spordihoone.
- 8.3. Asukoht: spordihoone asukoha valikul võtta aluseks projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeem; naaberkinnistutel paiknevate hoonete suhtes tuleb tagada tuleohutus;
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul on 10100 m<sup>2</sup>.
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: spordihoone lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 23 m.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 8.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärasest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
  - 8.6.2. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest hoonetest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  - 8.6.3. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Kasutada võib osaliselt siledat fassaadiplaati.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus, katusekaldega 10-25 kraadi.
- 8.8. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.
- 8.9. Uuringute tegemise vajadus: soovitatav on teostada radooniuringud (ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks); vajadusel teostada ehitusuuringud; teostada topo-geodeetilised uuringud.

## 9. Tervisekaitselised nõuded

- 9.1. Tagada ehituslike võtetega ja tehnoloogiliste seadmete valikuga, et hoone ehitamisel ja kasutamisel tekkiv müra ei ületaks lubatavat taset (vt keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ning sama määruse muutmise määrus 26.05.2020 nr 29) ega tekitaks häiringuid piirkonnas paiknevate elamute elanikele.
- 9.2. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

## 10. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

- 10.1. Kavandada kõrghaljastust parkimis- ja rekreatsioonialade visuaalseks eraldamiseks ning müra summutamiseks.
- 10.2. Piirded – piirdeaedaid mitte kavandada.
- 10.3. Parkimine korraldada omal kinnistul. Parkimiskohtade projekteerimisel kavandada looduslähedasi lahendusi ning kasutada vettläbilaskvaid katendeid (nt murukivi muruga, murukivi killustikuga vms lahendused). Parkimisaladele näha ette rohealaid, et vältida kuumasaarte teket.
- 10.4. Haljastuse ja liikluse kavandamisel võtta aluseks projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeem.
- 10.5. Lahendada mahasõidud, sidumine olemasolevate teedega ja kergliiklusteedega, parkimine, viidad, liikluskorraldus, kinnistu sisesed teed, nähtavusalad ning muud vajalikud elemendid.

- 10.6. Koostada teede, parklate ja liikluskorralduse joonis ning esitada see eskiisi läbivaatamise käigus kooskõlastamiseks. Teede- ja liikluslahendus esitada eraldi projektiga.

## **11. Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks**

- 11.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 11.2. Kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 11.3. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.
- 11.4. Teevalgustus kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Valgustuse projekteerimisel vältida valgusreostuse teket.
- 11.5. Soojusvarustus kavandada kaugkütte baasil vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele.
- 11.6. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele. Ette näha taastuvenergia tootmine soovitatavalt integreeritud päikesepaneelidega.
- 11.7. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 11.8. Koos spordihoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusesse tehnoorkude projektid.

## **12. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad**

- 12.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri, fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ning projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs, 3D vaated, asendiplaaniline hoonestuse, haljastuse ja teede-liikluse lahendus.
- 12.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel 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 alusplaani peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. 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. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad.
- 12.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 12.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 12.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100.
- 12.6. 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 uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude 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 mõõdistuse 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.

- 12.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 12.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
- 12.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

### **13. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:**

- 13.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 13.2. 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