



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

Aiamaja püstitamine

24. märts 2022

Lähtudes Miho OÜ kontaktisiku Nele Soobik poolt 07.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/01128 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121, määrان Viimsi vallas, Muuga külas, Kasekännu tee 18 kinnistule projekteerimistingimused aiamaja püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Aiamaja püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna Peaspetsialist

Taotluse andmed

Liik: Nele Soobik projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/01128
Kuupäev: 07.03.2022

3. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Muuga küla, Kasekännu tee 18
Katastritunnus: 89001:005:0680
Krundi suurus: 844 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

4. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 4.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 4.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 4.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 4.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 5.1. 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 PlanS § 125 lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Muuga külas, Kasekännu tee 18 kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) (edaspidi üldplaneering) määratud tiheasustuslalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.

- 5.2. 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) ehtis 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.
- 5.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustuslikku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 5.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Sellest tulenevalt ei ole vallavalitsusel võimalik esitatud taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi ka ehitusloakohustuslikele abihoonetele. Juhul kui Kungla tee 15 kinnistule soovitakse püstitada abihoone, mille ehitisealune pind on kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, ei ole see EhS § 26 lõike 1 tähenduses ehitusloakohustuslik hoone.
- 5.5. 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 Kasekännu tee 18 kinnistule aiamaa püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.
- 5.6. Muuga külas, Kasekännu tee 18 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 844 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa suvilate ja aiamaade juhtotstarbega maal. Praegu on kinnistul olemasolev lammutamisele kuuluvad aiamaa. Plaanitava ehitise ehitamine ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkiinnisasjadele ega nende kasutajatele.

- 5.7. EhS § 31 lõike 2 kohaselt kaasati aiamaja püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Kasekännu tee 16 ja Kasekännu tee 20 omanikud.

6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: aiamaja.
- 6.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe aiamaja.
- 6.3. Asukoht: Ehitise paiknemise valikul tuleb lähtuda tuleohutusnõuetest (min 4 m naaberkinnistu piirist). Tänavapoolsele piirile on lubatav minimaalne kaugus kuni 5 m. Ehitusprojekti koostamisel võib hoone asukoha valikul lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist, kuid tuleb arvestada, et skeemil näidatud ehitisalune pind ületab lubatava.
- 6.4. Suurim lubatud ehitisalune pind (sh kõik hooned) kinnistul on 168 m², aiamaja maksimaalne lubatav ehitisalune pind on 150 m².
- 6.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: aiamaja suurim lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 m.
- 6.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 6.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest suvilatest/aiamajadest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
- 6.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist, krohvi või fassaadiplaati. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 6.6.3. Katuse tüüp ja kalle: kaldkatvus, kalledega 20 kuni 35 kraadi
- 6.7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 6.7.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust; puude mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- 6.7.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale; tee poolsel kinnistu piiril hõre puitlippaad.
- 6.7.3. Parkimine korraldada omal kinnistul (sh külaliste parkimiskoht).
- 6.7.4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatav laius on 4 m.
- 6.7.5. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 6.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuringud; ehitusprojekti käsitleda vajadusel meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 7.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.5. Koos aiamaja ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 7.6. Aiamaja soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.

- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutusevalimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadid välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

8. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 8.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.
- 8.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehno võrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, läbipääsu servituudi ala, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehнопind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
- 8.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 8.4. Näidata liikluse (sh parkimise ja mahasõidu), piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 8.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 8.6. 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 uurimistööde käigus möödistada tehno võrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad võrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetiline 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.
- 8.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusloa aiamaja püstitamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu. Koos aiamaja ehitusloa taotlusega esitada ehitisteatis aiamaja lammutamiseks ja lisada projekti koosseisu ehitusprojekt lammutamiseks.
- 8.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

9. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 9.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 9.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: 1 asendiskeem

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
arhitekt-vanemspetsialist
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.