



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Nõmme tee 11 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

25. aprill 2022

Lähtudes Arhitektuuribüroo Korrus OÜ esindaja Aigar Roht 14.04.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/01828 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, määrän Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Nõmme tee 11 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Üksikelamu püstitamine

**2. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Telefon: 602 8800  
E-post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)  
Ametniku nimi: Jüri Kurba  
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

**3. Taotluse andmed**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2211002/01828  
Kuupäev: 14.04.2022

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevikus, Nõmme tee 11  
Katastritunnus: 89001:010:1998  
Krundi suurus: 1559 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: elamumaa

**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. Haabneeme alevikus, Nõmme tee 11 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.
- 6.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 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 hoonele. Sellest tulenevalt ei ole vallavalitsusel võimalik esitatud taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi ka ehitusloakohustuslikele abihoonetele.
- 6.5. Haabneeme alevikus, Nõmme tee 11 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1559 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maal. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

## **7. Kaasamine**

- 7.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistu Nõmme tee 9 kaasomanikud.
- 7.2. 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

## **8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu.
- 8.3. Asukoht: Uue üksikelamu püstitamisel võib lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist. Uue hoone asukoha valikul tuleb arvestada tuleohutusnõudeid: naaberkinnistute poolsetest piiridest on minimaalseks kauguseks 4 m ja hoonestusest 8 m ning Nõmme tee ning Kähriku tee poolsetest kinnistu piiridest vähemalt 5 m.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul on 310 m<sup>2</sup> (sh ka abihooned/varjualused).

- 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 hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone 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 puitlaudisega Fassaadiplaadiga või krohviga; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist. Ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prusssoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: lamekatus.
- 8.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
  - 8.8.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust, kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
  - 8.8.2. 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 puitlippaied. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool.
  - 8.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 8.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuuringud; ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

## 9. Nõuded kinnistu tehnoorkude 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 esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadivi 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 tehnoorkude, 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.
- 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 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 uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude 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 olemasoleva hoone lammutamiseks ja üksikelamu püstitamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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